



WGWG

czyli m.in. o Górkach Czechowskich
... ale nie tylko

Lublin, 2019

Jak zabudować apartamentowcem
każdą wolną oraz chronioną
przestrzeń i uczynić ją nie Srebrną, a
złotą?

w 11 krokach

czyli... o co chodzi z tym „najazdem” studentów na Lublin?

Krok 1

- **Znaleźć przestrzeń chronioną**

- Studium Uwarunkowań i Kierunków
lub
- Miejscowymi Planami Zagospodarowania
Przestrzennego

- Najlepiej jeżeli jest to ochrona **strefą ESOCh** - Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych lub:

- Strefą Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji (SRiK1),
- Strefą Ochrony Dalekiego Tła Panoramy Śródmieścia (ET2),
- Strefą Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną (EZ),
- Strefą Miejską (Y2),
- Strefą Koncentracji usług o charakterze dzielnicowym (Y2 C),
- Strefą Ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed dogęszczaniem ich programem mieszkaniowym (V2).

Krok 2

- **Utworzyć spółkę celową** o
znanym już lokalnie i
powszechnie pierwszym członie
nazwy i ograniczyć jej
odpowiedzialność do kapitału w
wysokości 6000 złotych
 - Spółkę zarejestrować najlepiej w
Warszawie
- np.:
 - TBV Inwestycje Sp. z o.o. KRS
0000606861

Krok 3

- Do działalności bezpośrednio **powołać następnego dnia drugą spółkę o identycznej nazwie oraz formie organizacyjnej**, w której odpowiedzialność komandytariuszy, trzech osób fizycznych – założycieli równa jest kwocie 1 tysiąca złotych per komandytariusz.
 - Pełną odpowiedzialność ponosi spółka pierwsza, której odpowiedzialność została ograniczona do kwoty 6 tysięcy złotych
 - Tę spółkę również zarejestrować w Warszawie
- np.:
 - TBV Inwestycje Sp. z o.o. Sp.K. KRS 0000607124

Krok 4

- **Sfinalizować** transakcję przejęcia gruntów i **złożyć** do Lokalnego **Wydziału Ochrony Środowiska**:
 - „**Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach** dla przedsięwzięcia polegającego na budowie **hotelu studenckiego** z częścią usługową i mieszkalną wielorodzinną oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemnym”
- np.:
 - przy Al. Kompozytorów Polskich w Lublinie
 - Wniosek: OŚ-OD-I.6220.82.2016
 - Transakcja: LU1I/00293628/6
- **Dlaczego hotel studencki?**
 - Bo podchodzi pod działalność usługową, którą dopuszcza miejscowy plan zagospodarowania:
 - np. usługi + 30% mieszkaniówki
 - Może zostać zwolniony z OOŚ
 - Ocena oddziaływania na środowisko

Krok 5

- **Otrzymać od lokalnego Wydziału Ochrony Środowiska:**
 - „**Postanowienie stwierdzające brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie **hotelu studenckiego** z częścią usługową i mieszkalną wielorodzinną oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemnym**”
- np.:
 - przy Al. Kompozytorów Polskich w Lublinie
 - OŚ-OD-I.6220.82.2016

Krok 6

- **Otrzymać od lokalnego Wydziału Ochrony Środowiska:**
 - „Decyzję stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie **hotelu studenckiego** z częścią usługową i mieszkalną wielorodzinną oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemnym”
- np.:
 - przy Al. Kompozytorów Polskich w Lublinie
 - OŚ-OD-I.6220.82.2016

Krok 7

- **Złożyć do Prezydenta Miasta Lublin:**

- „**Wniosek o pozwolenie na budowę hotelu studenckiego z częścią usługową i mieszkalną wielorodzinną oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemnym**”

- np.:

- przy Al. Kompozytorów Polskich w Lublinie

Krok 8

- Otrzymać od **Prezydenta Miasta Lublin:**

- „**Pozwolenie na budowę hotelu studenckiego** z częścią usługową i mieszkalną wielorodzinną oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemnym w zakresie:
 - Kondygnacji (nadziemne) = **11**
 - **2 do 8** = **hotel studencki** o liczbie lokali: **98**
 - **9 do 11** = **mieszkania** o liczbie lokali: **42**
 - Podziemnych miejsc parkingowych = **200**
 - Ilość naziemnych miejsc postojowych = **51**
 - Ilość powierzchni zieleni (biologicznie czynnej) = **416,50 m²** = **14%** powierzchni utwardzonej działki”

- np.:

- przy Al. Kompozytorów Polskich w Lublinie
- AB-BW-II.6740.1.123.2016

- Dlaczego tylko tyle zieleni?

- **wymagania** dla tej lokalizacji (MPZP) powinny wynosić **50%** czyli ok. **3,5 raza więcej = 1488,75 m²**

- Bo to hotel studencki / usługi... 😊

Krok 9

- **Budować** od samego początku **apartamentowiec** i **sprzedawać lokale** jeszcze przed uzyskaniem decyzji i pozwoleń
- np. w formie:
 - Kondygnacji (nadziemne) = **11**
 - Lokali mieszkalnych = **142**
 - Podziemnych miejsc parkingowych = **190**
 - Naziemnych miejsc postojowych (przeznaczonych tylko dla usługi marketu zlokalizowanego na poziomie „0”) = **47**
 - Ilość powierzchni zieleni (biologicznie czynnej) = prawie **0 (zero) m²**
 - czyli:
 - Zabrakło 23 drzew (1 drzewo na dwa zewnętrzne miejsca postojowe)
 - Zapomniano o 49% terenów zielonych i powierzchni biologicznie czynnej na terenach wolnych od zabudowy.

Krok 10

- **Skierować do Prezydenta Miasta Lublin:**

- „**Wniosek o zmianę decyzji** nr 140/2017 z dn. 10.02.2017 r. (AB-BW-II.6740.1.123.2016) udzielającej **pozwolenia na budowę domu studenckiego** z częścią usługową i mieszkalną oraz z garażem podziemnym”

- np.:

- przy ul. Paganiniego 23 w Lublinie
 - zmiana (nadanie) adresu
 - wcześniej przy Al. Kompozytorów Polskich ☺

Krok 11

- **Otrzymać od Prezydenta Miasta Lublin:**
 - „Zmianę decyzji Nr 140/2017 z dnia 10 lutego 2017 r. (AB-BW-II.6740.1.123.2016) na decyzję AB-BW-II.6740.1.70.2018”,
 - **zatwierdzającą projekt budowlany i legalizującą budowę apartamentowca w miejsce domu studenckiego**
 - (kondygnacje 2 - 8) z częścią usługową (kondygnacja 1) i mieszkalną wielorodzinną (kondygnacje 9 - 11) oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemny (kondygnacje -1 i -2) z infrastrukturą techniczną, w tym: instalacjami wewnętrznymi (zimnej i ciepłej wody, wody na cele p.poż. wraz ze zbiornikiem p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji c.o., wentylacji i klimatyzacji oraz instalacjami elektrycznymi, teletechnicznymi i telekomunikacyjnymi) oraz z instalacjami zewnętrznymi (kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych, kanalizacji sanitarnej i instalacjami oświetlenia terenu), a także zagospodarowaniem terenu w tym drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murami oporowymi, chodnikami i śmietnikami oraz słupem reklamowym na działkach nr 31/4, 31/5, 31/7, 31/8, 31/9, 31/11, 31/13, 31/14, 31/15, 31/21 (obr.5-Czechówka Górna Wieś, ark. 3)
- przy ul. Paganiniego 23
 - vel Al. Kompozytorów Polskich ☺

Dlaczego o tym mówię?

Jaki to ma związek z Górkami Czechowskimi?

Jak zrobić interes na miarę 450-lecia Unii Lubelskiej i 700-lecia Lublina?

w 4 krokach

Krok 1

- **Zawiesić wniosek o uchwalenie Planu Adaptacji Lublina do zmian klimatu**

Krok 2

- **Zmienić Statuty** jednostek pomocniczych:
 - Odebranie prawa zgłaszania uwag do projektów planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego Dzielnicę lub jej część
 - Odebranie możliwości zgłaszania uwag i wniosków dotyczących sprzedaży miejskich nieruchomości gruntowych na terenie Dzielnicy

Krok 3

- **Spowodować**, poprzez referendum lokalne, **zniesienie ochrony** SUIKZP dla 30% terenów na Górkach Czechowskich i zaplanować tam nie jeden, a kilkadziesiąt takich „hotelu studenckich”

Krok 4

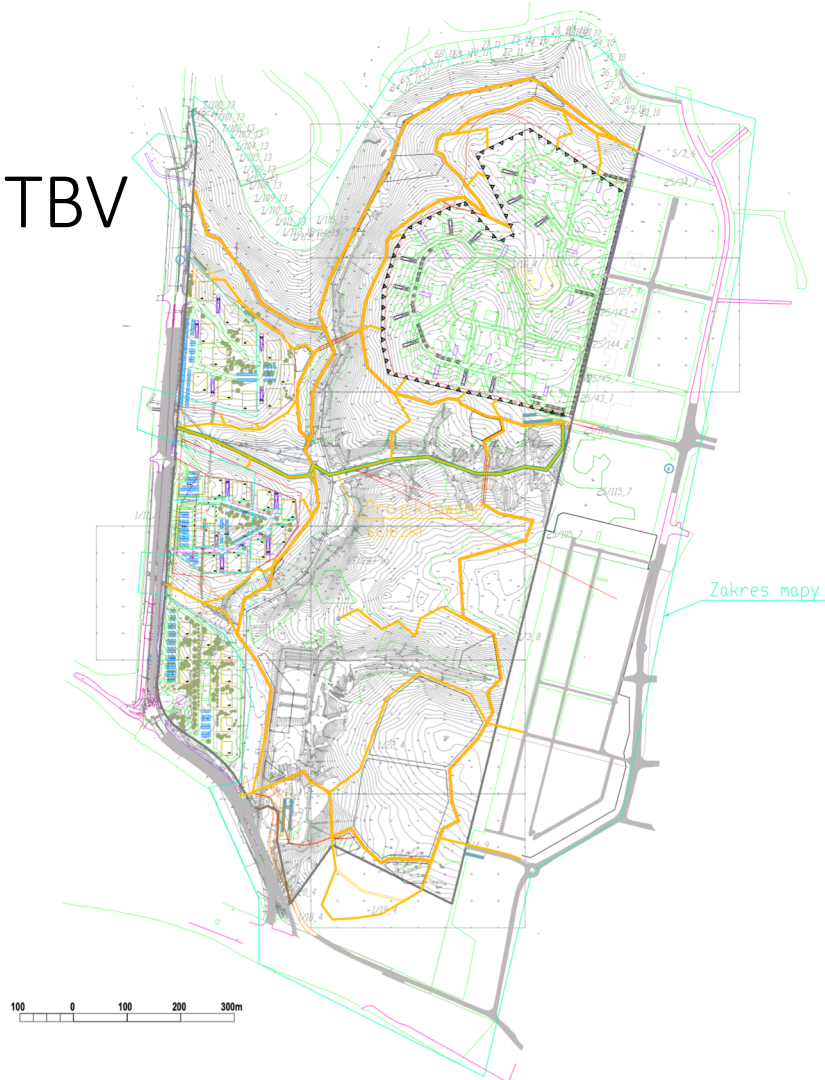
- **Powtórzyć** wszystkie sprawdzone wcześniej w praktyce działania, które pozwalają zmieniać akademiki na apartamentowce

Co w TBV piszczy?

Co nam szykuje deweloper i Urząd Miasta?

- Mamy dziennikarski przeciek z anonimowego źródła.

GC
a la TBV



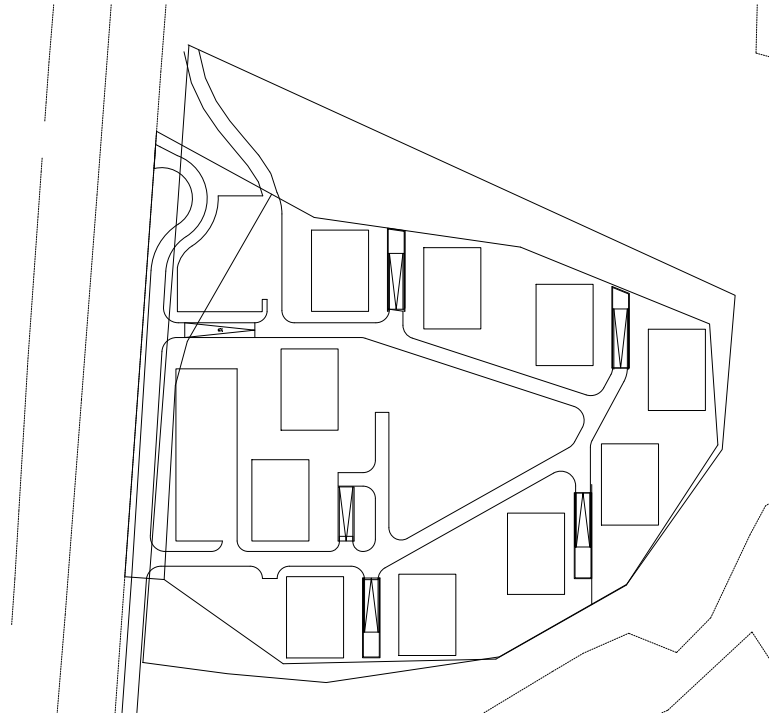
GC – bloki

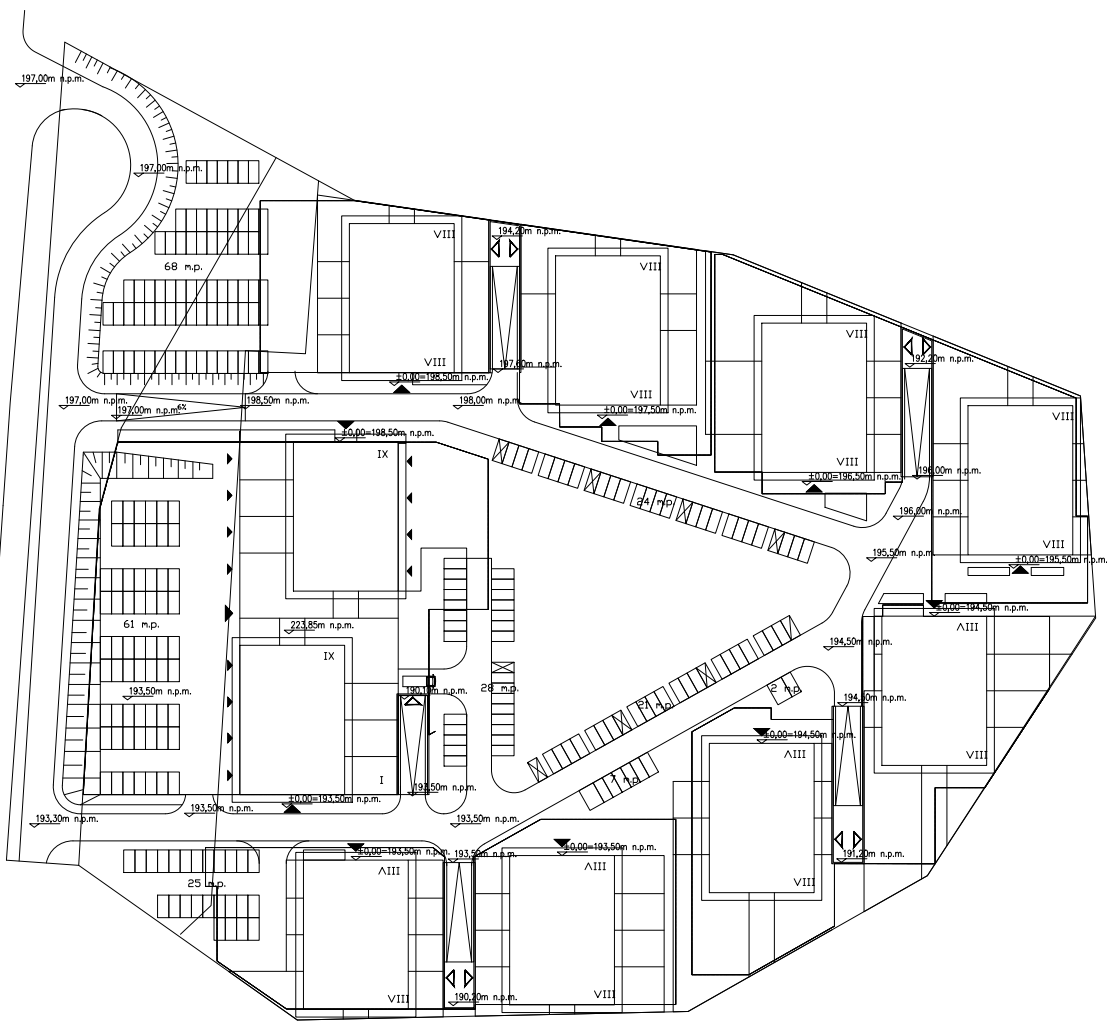


GC – bloki 1

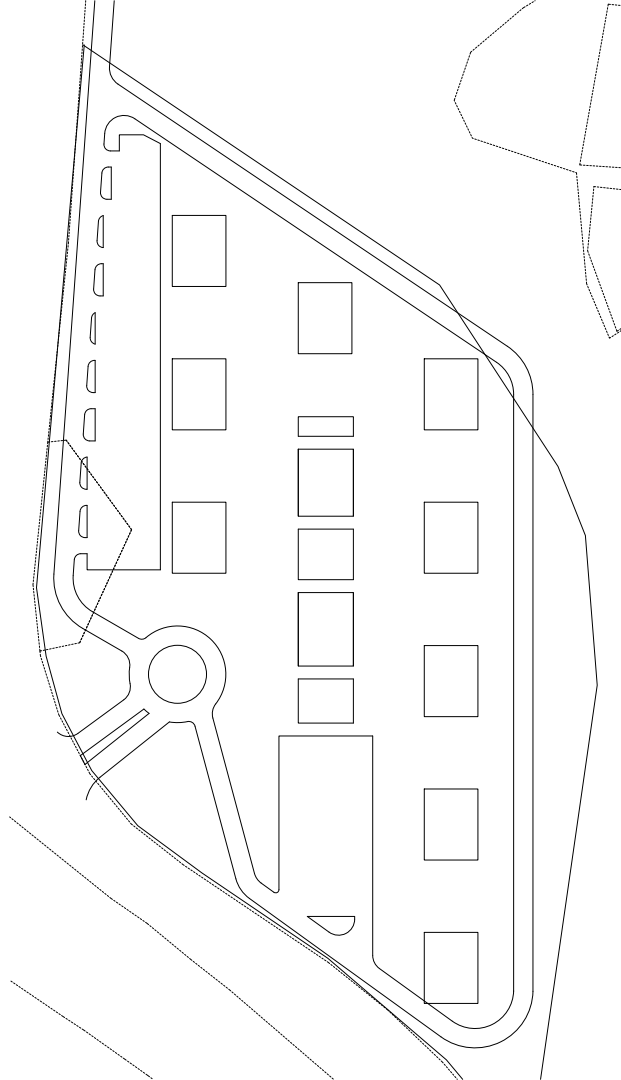


GC – bloki 2





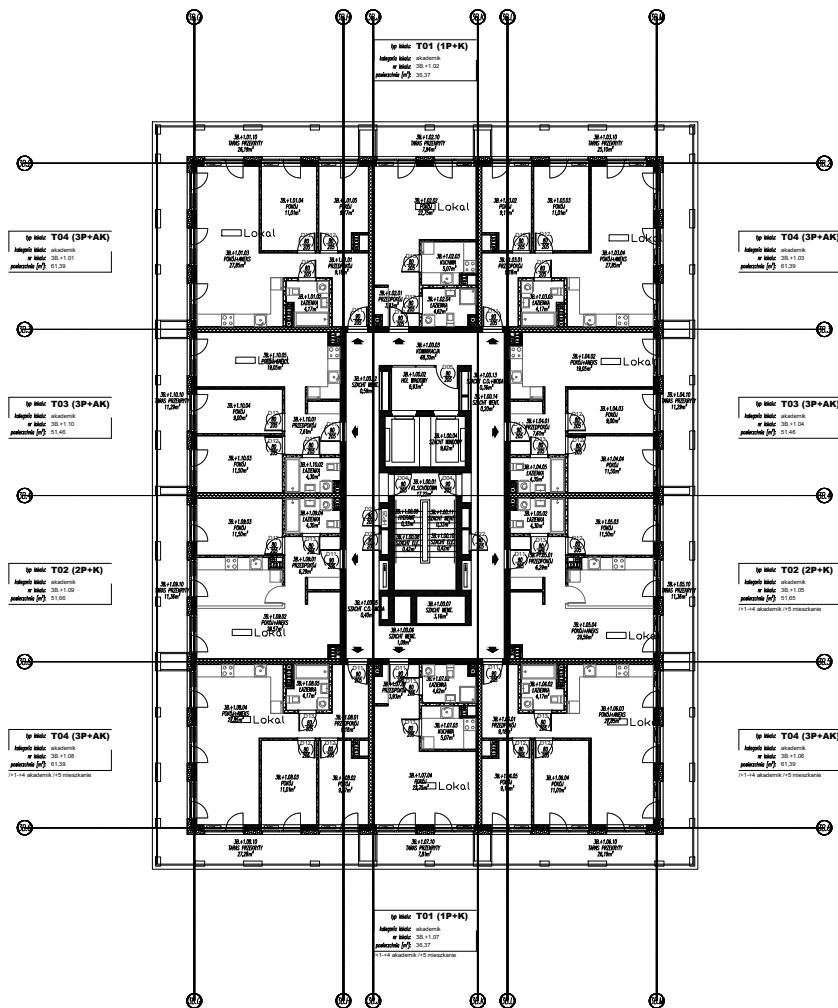
GC – bloki 3



GC – bloki 4



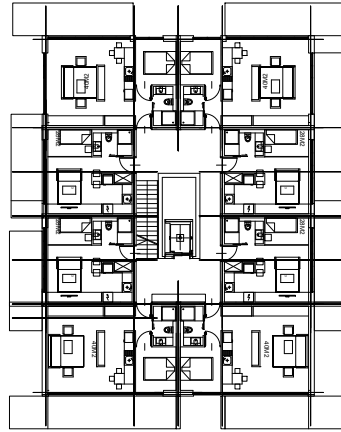
GC – bloki 2 mieszkania typ 1



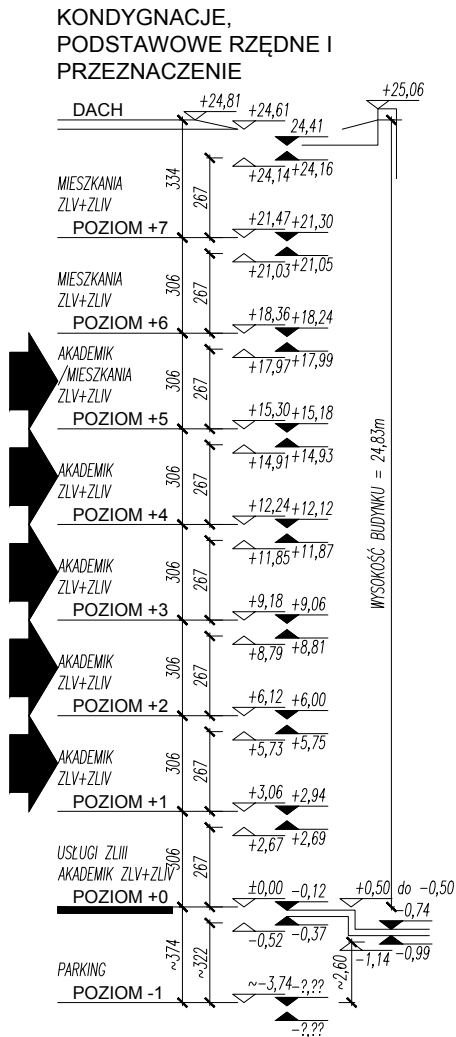
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

nr	nazwa	pow.
3B+1.00.01	KL.SCHODOWA	17,22
3B+1.00.02	HOL WINDOWY	6,93
3B+1.00.03	KOMINIKACJA	68,30
3B+1.00.04	SZACHT WINDOWY	9,62
3B+1.00.05	SZACHT C.O.+WODA	0,40
3B+1.00.06	SZACHT WENT.	1,09
3B+1.00.07	SZACHT WENT.	3,16
3B+1.00.08	SZACHT ELE.	0,42
3B+1.00.09	HYDRANT	0,33
3B+1.00.10	SZACHT ELE.	0,42
3B+1.00.11	SZACHT WENT.	0,33
3B+1.00.12	SZACHT WENT.	0,59
3B+1.00.13	SZACHT C.O.+WODA	0,36
3B+1.00.14	SZACHT WENT.	0,20
3B+1.01.01	PRZEDPOKÓJ	9,18
3B+1.01.02	ŁAZIENKA	4,17
3B+1.01.03	POKÓJ+ANEKS	27,85
3B+1.01.04	POKÓJ	11,01
3B+1.01.05	POKÓJ	9,17
3B+1.02.01	PRZEDPOKÓJ	3,93
3B+1.02.02	POKÓJ	22,75
3B+1.02.03	KUCHNIA	5,07
3B+1.02.04	ŁAZIENKA	4,62
3B+1.03.01	PRZEDPOKÓJ	9,18
3B+1.03.02	POKÓJ	9,17
3B+1.03.03	POKÓJ	11,01
3B+1.03.04	POKÓJ+ANEKS	27,85
3B+1.03.05	ŁAZIENKA	4,17
3B+1.04.01	PRZEDPOKÓJ	7,61
3B+1.04.02	POKÓJ+ANEKS	19,05
3B+1.04.03	POKÓJ	9,00
3B+1.04.04	POKÓJ	11,50
3B+1.04.05	ŁAZIENKA	4,30
3B+1.05.01	PRZEDPOKÓJ	6,29
3B+1.05.02	ŁAZIENKA	4,30
3B+1.05.03	POKÓJ	11,50
3B+1.05.04	POKÓJ+ANEKS	29,56
3B+1.06.01	PRZEDPOKÓJ	9,18
3B+1.06.02	ŁAZIENKA	4,17
3B+1.06.03	POKÓJ+ANEKS	27,85
3B+1.06.04	POKÓJ	11,01
3B+1.06.05	POKÓJ	9,17
3B+1.07.01	PRZEDPOKÓJ	3,93
3B+1.07.02	ŁAZIENKA	4,62
3B+1.07.03	KUCHNIA	5,07
3B+1.07.04	POKÓJ	22,75
3B+1.08.01	PRZEDPOKÓJ	9,18
3B+1.08.02	POKÓJ	9,17
3B+1.08.03	POKÓJ	11,01
3B+1.08.04	POKÓJ+ANEKS	27,85
3B+1.08.05	ŁAZIENKA	4,17
3B+1.09.01	PRZEDPOKÓJ	6,29
3B+1.09.02	POKÓJ+ANEKS	29,57
3B+1.09.03	POKÓJ	11,50
3B+1.09.04	ŁAZIENKA	4,30
3B+1.10.01	PRZEDPOKÓJ	7,61
3B+1.10.02	ŁAZIENKA	4,30
3B+1.10.03	POKÓJ	11,50
3B+1.10.04	POKÓJ	9,00
3B+1.10.05	POKÓJ+ANEKS	19,05

GC – bloki 3 mieszkania typ 2



GC – bloki 2 kondygnacje



Co z tego wynika?

Podsumowanie planów

- TBV planuje na Górkach dużo więcej niż 50 bloków
- Przynajmniej część z nich to hotele studenckie
 - Dlaczego? ;-)
- Na planowanych osiedlach prawie nie ma zieleni
 - Słynny „Park 700-lecia” to park osiedlowy?
- Nie ma placu zabaw. Ani jednego.
- Jak na razie.

Zaludnienie:

wierzchowina	bloków	pięter	poziomów	mieszkań	mieszkańców	samochodów	opis
1 (Poligonowa – północ)	11	7	9	825	2 475	1 314	Blok typ 1: poziom -1: parking poziom 0: usługi / akademik (5 mieszkań/piętro) poziom 1-5: akademik (10 mieszkań/piętro) poziom 6-7: mieszkania (10 mieszkań/piętro)
2 (Poligonowa – środek)	10	7	9	750	2 250	1 195	Blok typ 1: poziom -1: parking poziom 0: usługi / akademik (5 mieszkań/piętro) poziom 1-5: akademik (10 mieszkań/piętro) poziom 6-7: mieszkania (10 mieszkań/piętro)
3 (Poligonowa - południe)	9	7	9	540	1 620	860	Blok typ 2: poziom -1: parking poziom 0: usługi / akademik (4 mieszkania/piętro) poziom 1-5: akademik (8 mieszkań/piętro) poziom 6-7: mieszkania (8 mieszkań/piętro)
4 (Koncertowa)	69	3	5	2 415	7 245	3 847	Blok typ 3: poziom -1: parking poziom 0: usługi / mieszkania (5 mieszkań/piętro) poziom 1-3: mieszkania (10 mieszkań/piętro)
SUMA:	99			4 530	13 590	7 216	Parametry: 3 osoby / mieszkanie 531 samochodów osobowych / 1000 mieszkańców

Gęstość zaludnienia:

	Powierzchnia [km2]	Mieszkańców	Mieszkańców / km2	
Dzielnice:				
Czuby Północne	2,30	26 877	11 686	największa gęstość zaludnienia
Czuby Południowe	1,94	17 639	9 092	
Kalinowszczyzna	2,75	22 597	8 217	
Rejony:				
Stare Miasto	0,12	1 759	14 658	największa gęstość zaludnienia
Rejon ul. Kunickiego	0,53	5 292	9 985	
Podzamcze i Czwartek	0,75	7 061	9 415	
Osiedla:				
RSM Motor	0,61	18 484	30 302	największa gęstość zaludnienia
PSM Kolejarz	0,80	22 638	28 298	
SM Czechów	1,30	36 363	27 972	
Miasta:				
Manila (Filipiny)	38,55	1 652 171	42 858	największa gęstość zaludnienia na świecie
Dhaka (Bangladesz)	337,54	14 399 000	42 659	
Nowy York (USA)	786,30	8 622 698	10 966	
Warszawa	517,24	1 764 615	3 412	
Lublin	147,47	339 850	2 305	
Górki Czechowskie:				
Górki Czechowskie a'la TBV – 30 ha	0,30	13 590	45 300	wariant jeśli pozostałe 75 ha potraktujemy jako park osiedlowy
Górki Czechowskie a'la TBV – 105 ha	1,05	13 590	12 943	

W

G

W

G

Czyli co się szykuje dla dewelopera i Urzędu Miasta?

Wniosek 1

**deweloper vs mieszkańcy
1:0**

- Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie
- Wnioskujący:
 - **Paweł Cegiełko**
- Pozwani:
 - **TBV Investment Sp. z o.o.**
- Wniosek o:
 - **Zakaz rozpowszechniania nieprawdziwych informacji** przez firmę TBV
- Werdykt:
 - **Sąd oddalił wniosek.** Uzasadnienie: za mało przykładów. :-/

Wniosek 2

- Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie
- Organ administracji:
 - **Rada Miasta Lublin**
- Wniosek o:
 - **Wstrzymanie wykonania uchwały Rady Miasta Lublin nr 55/III/2019 z dnia 31 stycznia 2019, w sprawie przeprowadzenia referendum lokalnego w istotnych sprawach dotyczących mieszkańców Lublina, zaskarżonej w dniu 25.02.2016, ze względu na niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków prawnych, społecznych i środowiskowych.**

Wniosek 3

- Sąd Okręgowy w Lublinie
- Pozwani:
 - **Jarosław Pakuła, Przewodniczący Rady i dr Krzysztof Żuk, Prezydent Miasta Lublin**
- Wniosek o:
 - **Zasądzenie upublicznienia** przez organ stanowiący Gminy Lublin **informacji**, które służyć będą pełnemu wyjaśnieniu istoty problemów rozstrzyganych w referendum lokalnym ws. przyszłości Górek Czechowskich w Lublinie.
 - **Nakazanie wpłacenia kwoty 10 000 zł** (po 5 000 zł od Przewodniczącego Rady i Prezydenta Miasta Lublin pokryte z własnych środków, a nie pieniędzy publicznych) **na rzecz Stowarzyszenia Zimne Doły** w Lublinie oraz **Stowarzyszenia Ekologiczny Lublin**

Wniosek 4

- Sąd Okręgowy w Lublinie
- Pozwani:
 - **TBV Investment Sp. z o.o.**
- Wniosek:
 - **Zasądzenie sprostowania informacji o ekspertach TBV Investment** we wszystkich materiałach reklamowych i referendalnych oraz informacjach medialnych dotyczących przyszłości Górek Czechowskich w Lublinie, które powstały na przykładzie podanej strony www (głos ekspertów).
 - **Nakazanie wpłacenia** przez TBV Investment **kwoty 10 000 zł na rzecz Stowarzyszenia Zimne Doły** w Lublinie oraz **Stowarzyszenia Ekologiczny Lublin**

Wniosek 5

- Sąd Okręgowy w Lublinie
- Pozwani:
 - Marcin Nowak, Monika Orzechowska, Marcin Bubicz, Anna Ryfka, Dariusz Sadowski, Marta Wcisło, Michał Krawczyk, Bartosz Margul, Jarosław Pakuła, Adam Osiński, Maja Zaborowska, Stanisław Kieroński, Jadwiga Mach, Elżbieta Dados, Zbigniew Jurkowski, Monika Kwiatkowska – **Rada Miasta Lublin**
- Wniosek o:
 - **Orzeczenie sprostowania informacji** związanych z inicjatywą referendum lokalnego ws. przyszłości tzw. Górek Czechowskich w Lublinie (w treści: lista wypowiedzi).
 - **Nakazanie wpłacenia kwoty** 10 000 zł od inicjatorów referendum 16 Radnych Rady Miasta Lublin, po 625 zł każdy (Marcin Nowak, Monika Orzechowska, Marcin Bubicz, Anna Ryfka, Dariusz Sadowski, Marta Wcisło, Michał Krawczyk, Bartosz Margul, Jarosław Pakuła, Adam Osiński, Maja Zaborowska, Stanisław Kieroński, Jadwiga Mach, Elżbieta Dados, Zbigniew Jurkowski, Monika Kwiatkowska **na rzecz Stowarzyszenia Zimne Doły** w Lublinie oraz **Stowarzyszenia Ekologiczny Lublin**

Wniosek 6

- Sąd Okręgowy w Lublinie
- Pozwani:
 - **TBV Investment Sp. z o.o.**
- Wniosek o:
 - **Orzeczenie sprostowania informacji** związanych z inicjatywą referendum lokalnego ws. przyszłości tzw. Górek Czechowskich w Lublinie, **w zakresie możliwości przekazania za symboliczną złotówkę określonego terenu w zamian za przychylność w zmianie przeznaczenia pozostałego ww. obszaru**
 - **Nakazanie wpłacenia kwoty 10 000 zł od TBV Investment Sp. z o.o. na rzecz Stowarzyszenia Zimne Doły w Lublinie oraz Stowarzyszenia Ekologiczny Lublin**

- Wnioskujący:
 - **Andrzej Filipowicz**

Podsumowanie

Po co o tym mówię?

- Aby pokazać jakie procesy „rządzą” planowaniem przestrzennym w Lublinie
- Aby pokazać jak w te procesy wpisują się Górkę Czechowskie i samo referendum
- Aby pomóc w formułowaniu przekazu do mieszkańców
 - oręż dla obrońców? 😊

Co się dzieje?

- Pomału „wyłazi szydło z worka”
- Rośnie opór w postaci składania formalnych wniosków do sądu
- Rośnie opór w postaci aktywności społeczników
- ROŚNIE ŚWIADOMOŚĆ WŚRÓD MIESZKAŃCÓW LUBLINA
- ... ponadto rośnie też **wena twórcza** ;-)

Fraszki z „Mchu i Nawłoci”

- „To ja tu rządę bo mam pieniądze”
- „Cały Lublin niech zachwyca moja pusta obietnica”
- „Tu nadejszła nowa era sentral park dewelopera”
- „Tu na razie jest ściernisko ale będzie blokowisko”
- „Jakie ptaki, jakie drzewa? deweloper wam zaśpiewa”
- „Za chomiki i za ptaki wsadzą nas do paki”
- „Po co wam powietrze świeże, smog wystarczy, ja w to wierzę”
- „Smog dziś w Lublinie jest alarmowy lecz wy się cieszcie placem budowy”
- „Żeby na koncie były wyniki trzeba na Górkach wytępić chomiki”
- „Gdy deweloper poczuje nagły powiew kasy strzeżcie się łąki, pola i lasy”

W

G

W

G

Wrzucamy
Granat
W
Gnojówkę

;-)

Dziękuję

Informacje źródłowe pochodzą z oficjalnych materiałów publikowanych przez Urząd Miasta, Główny Urząd Statystyczny, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Radę Kultury Przestrzeni, firmy TBV, Stelmach i Partnerzy oraz z ogólnopolskich i lokalnych mediów

