



LUBLIN

Planowanie przestrzenne - w czym problem? -

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

Lublin, 27 marca 2019
(+ aktualizacje)

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

w 13 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 bezpośredniej **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: LU11/00293628/6

- **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**
- Obiekty takie jak hotele studenckie obłożone są tylko 8% stawką VAT.
 - Różnica w postaci 15% podatku od wartości dodanej jest oszczędnością/dodatkovym zyskiem dewelopera (w warunkach ww. inwestycji mogło to być ponad 5,5 miliona złotych)
- Brak zieleni osiedlowej zastąpionej tą przekazaną miastu w postaci kilkudziesięciu ha gruntów, to roczne oszczędności na poziomie ponad 2 milionów złotych.
 - Brak placów zabaw w planowanych osiedlach, to kolejne oszczędności na poziomie 5 milionów złotych (koszt jednego placu zabaw to około 0,5 miliona złotych).

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.
 - Po nagłośnieniu sprawy ilości powierzchni biologicznie czynnej pojawiły się sadzonki drzew na fragmencie skarpy, która i tak nie stanowiła terenu utwardzonego.

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”,

- **zatwierdzając projekt budowlany i legalizując 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 ☺**

Krok 12

- **Rozpocząć zasiedlanie** wybudowanych lokali **zgodnie z ich wykonaniem**, czyli jako mieszkania i apartamenty, **a nie przeznaczeniem** z pozwolenia na budowę "hotelu studenckiego".

Krok 13

- **Rozwiązać problem wynikły z pożaru ognioodpornego szachu instalacyjnego i wentylacyjnego.**
 - Wybuchł on w wyniku przeciążenia instalacji elektrycznej jeszcze przed pełnym zasiedleniem obiektu, który dopiero miał zostać wypełniony pralkami, suszarkami, zmywarkami, kuchenkami elektrycznymi oraz innym sprzętem gospodarstwa domowego, a nie studenckimi ładowarkami smartfonów i zasilaczami komputerów.
 - Było to bardzo poważne wyzwanie, bo wypaleniu uległ cały pion ognioodpornego okablowania strukturalnego.
 - Wcześniejsze przypadki pożarów w dwóch obiektach o takim samym przeznaczeniu miały miejsce w trakcie procesu inwestycyjnego, a nie już po jego zakończeniu.

Dlaczego o tym mówimy?

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
 - Zmienić granice administracyjne Dzielnicy Czechów Południowy poprzez odebranie terenów, w których zaplanowano intensywną urbanizację w formie budowy 30. "hotelu studenckich"
 - W wyniku zdecydowanej reakcji społeczników obnażającej prowadzone z premedytacją zakulisowe działania — planowane zmiany terytorialne dzielnic zostały wstrzymane:
 - <https://www.youtube.com/watch?v=YtHH-2dm2ys&feature=youtu.be>

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

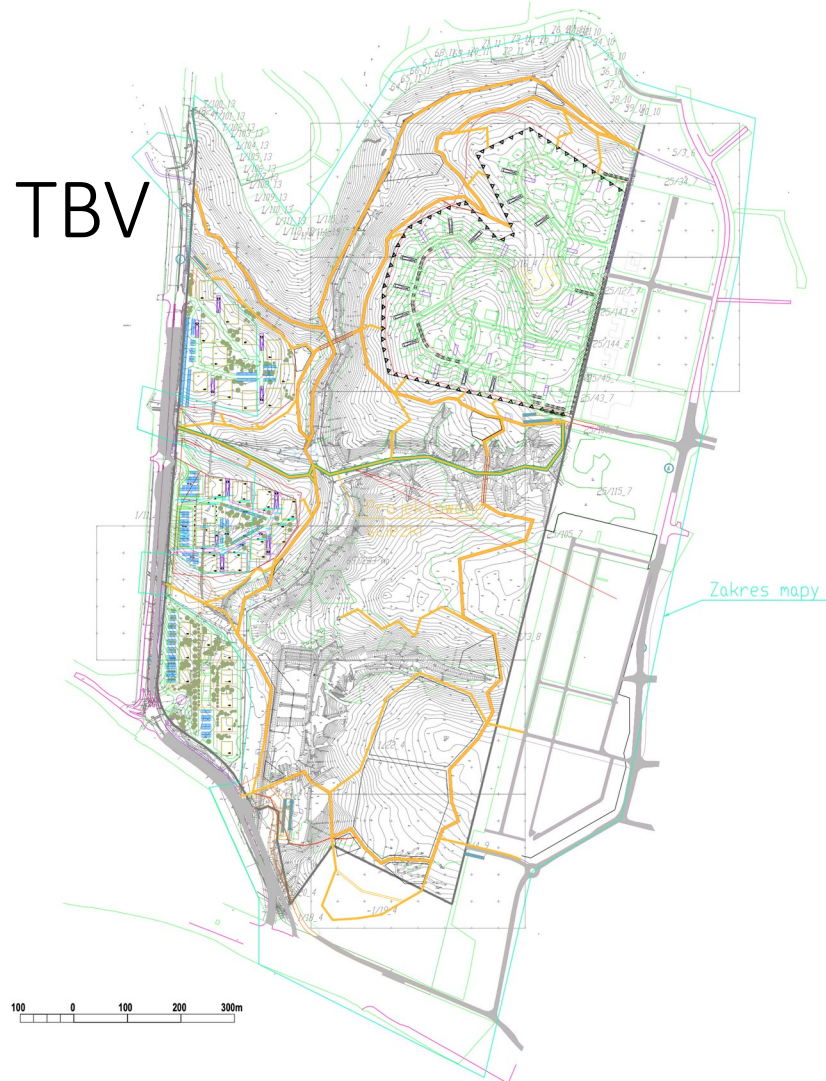
- **Powtórzyć** wszystkie sprawdzone wcześniej w praktyce działania, które pozwalają zmieniać akademiki na apartamentowce
 - Obiekty takie jak hotele studenckie obłożone są tylko 8% stawką VAT.
 - Różnica w postaci 15% podatku od wartości dodanej jest oszczędnością/dodatkowym zyskiem dewelopera (w warunkach ww. inwestycji mogłoby to być ponad 80 milionów złotych).

Co w TBV piszczy?

Co nam szykuje deweloper i Urząd Miasta?

- Mamy dziennikarski przeciek z anonimowego źródła.

GC a la TBV



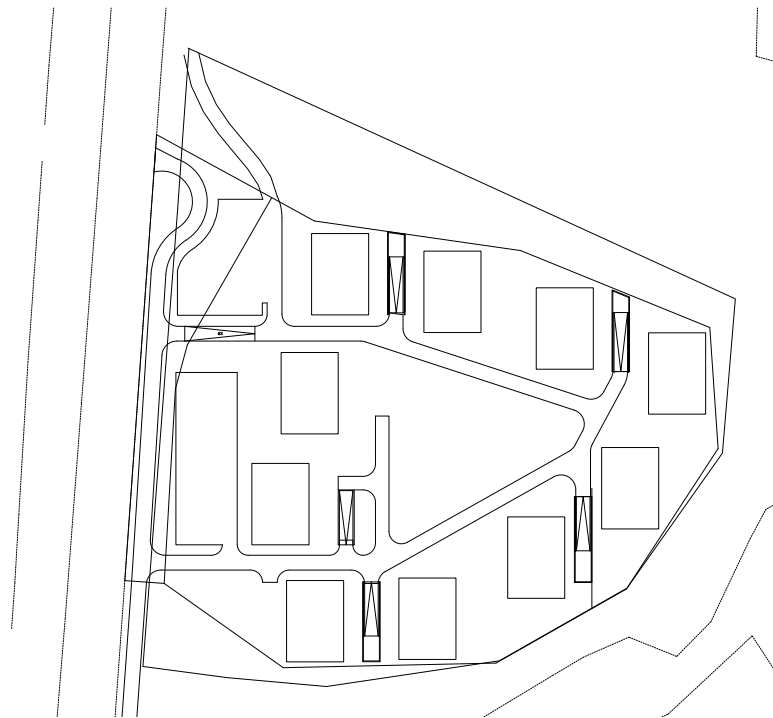
GC – bloki



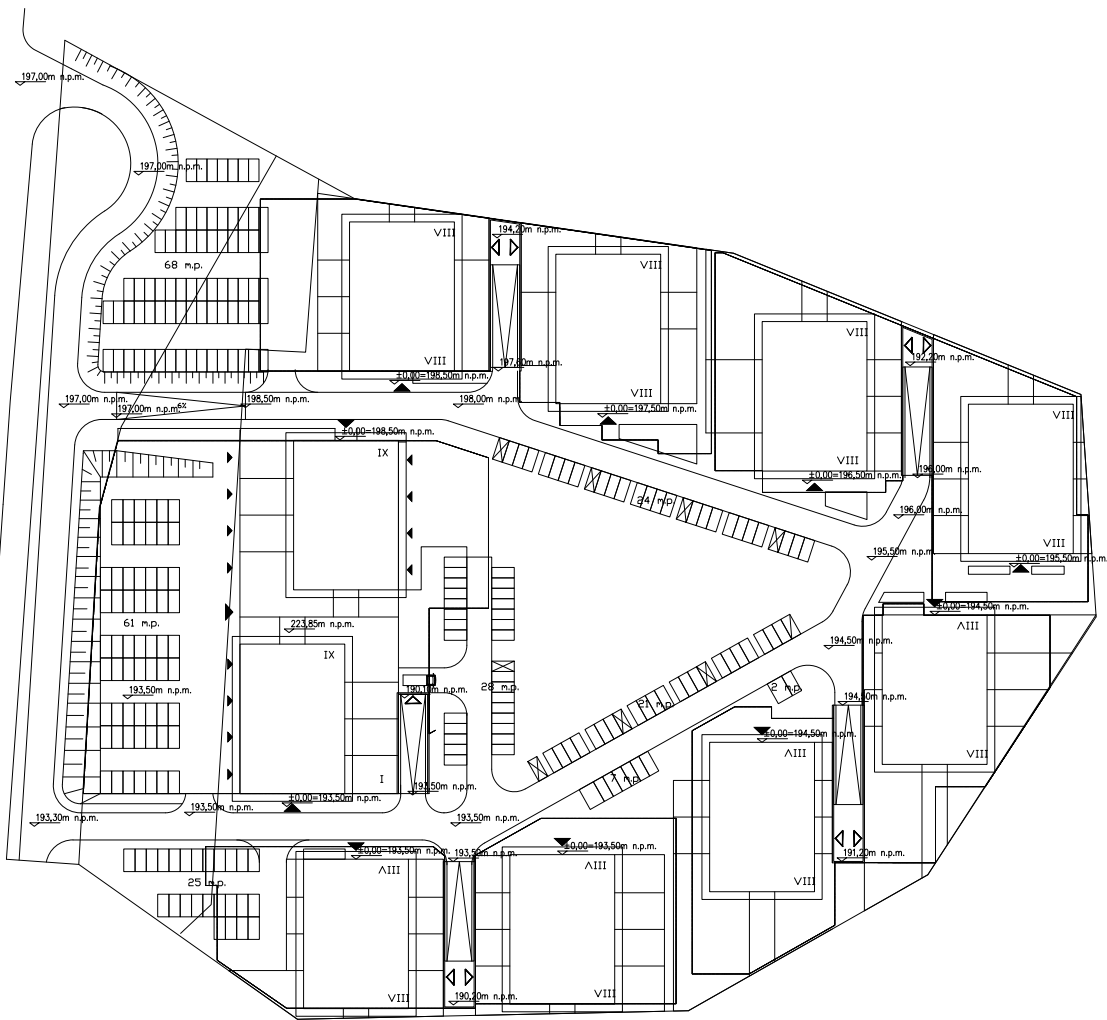
GC – bloki 1



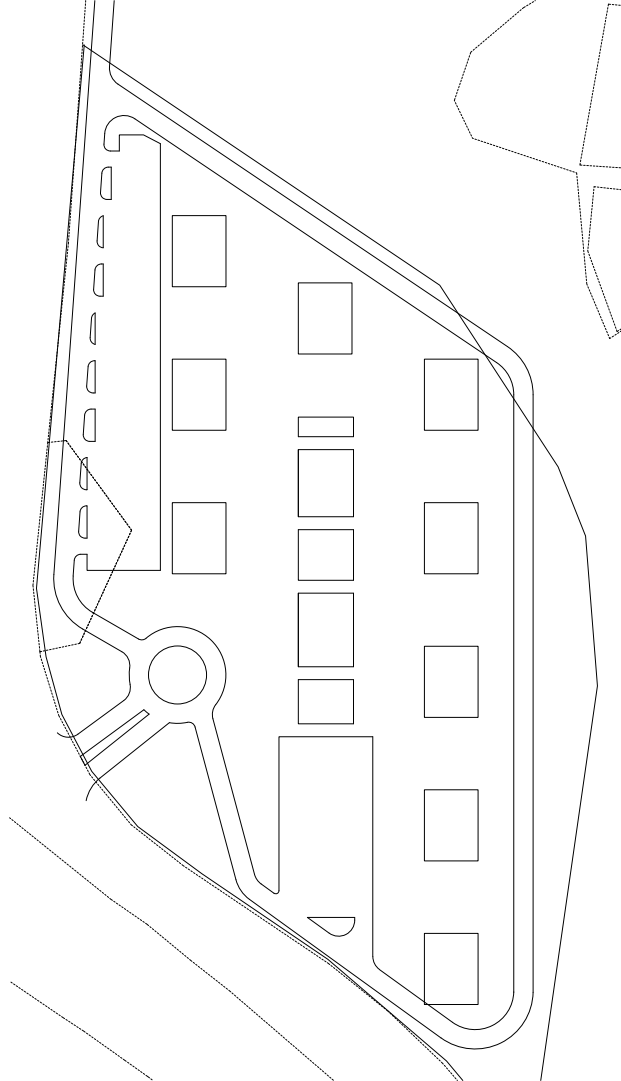
GC – bloki 2



GC – bloki 2 detale



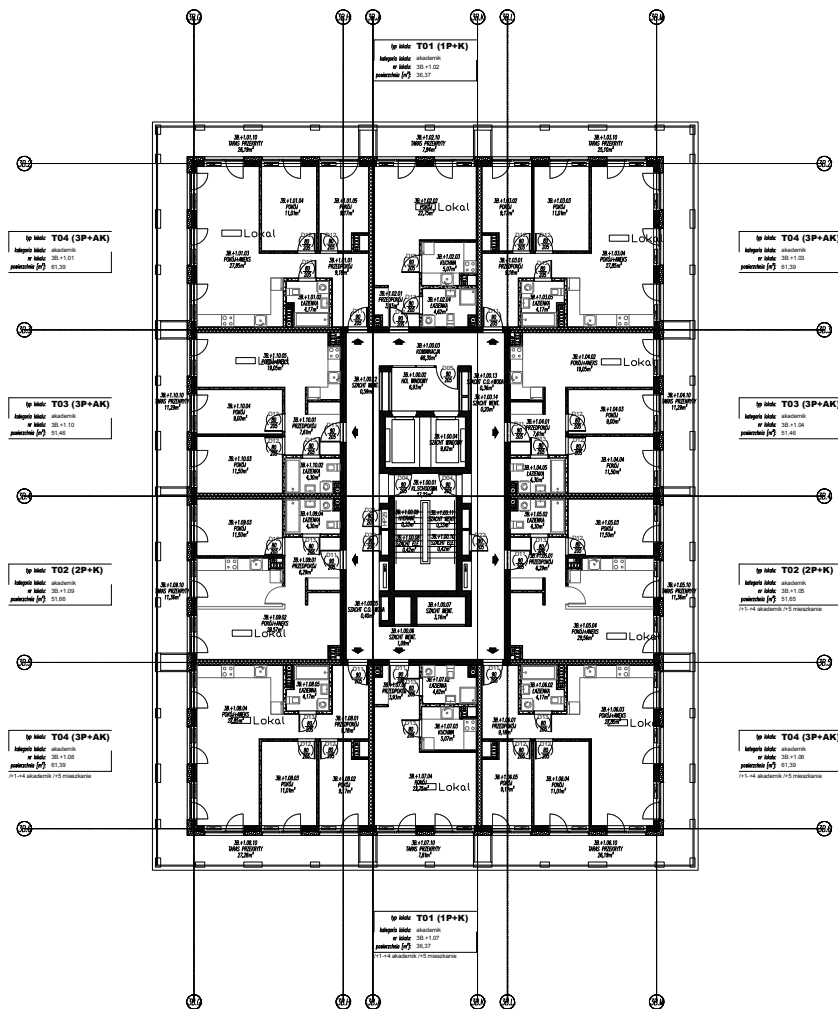
GC – bloki 3



GC – bloki 4



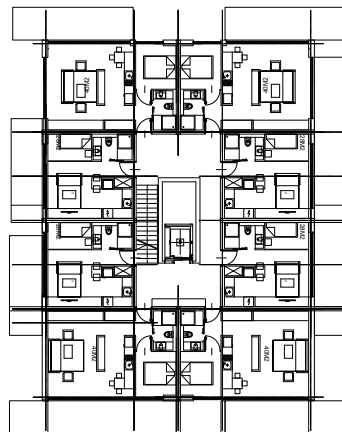
GC – bloki 2 mieszkania typ 1



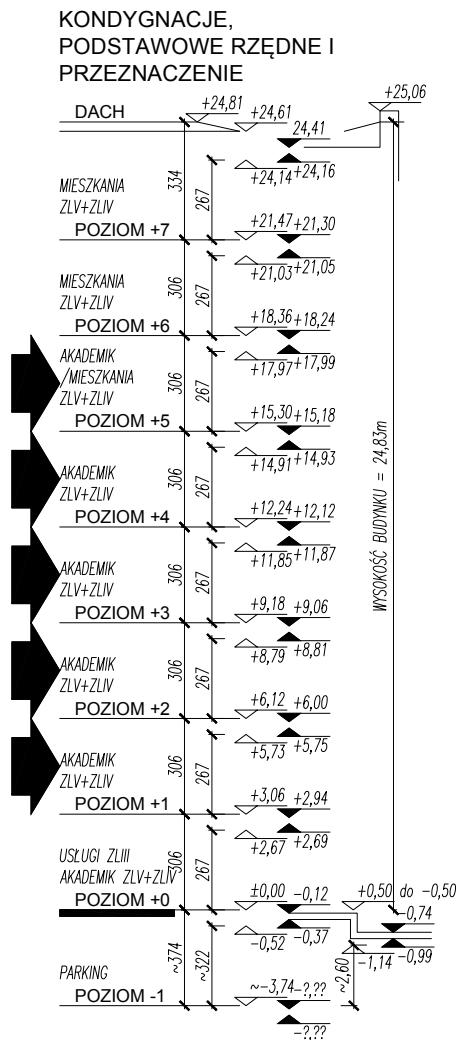
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

nr	nazwa	pow.
3B.+1.00.01	KŁ.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.+WOODA	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.+WOODA	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	

Co się szykuje dla dewelopera i
Urzędu Miasta?

Wniosek 1

- 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.
- Werdykt:
 - **Sąd oddalił wniosek.**
 - Uzasadnienie: Skargę powinien rozpatrywać sąd powszechny - sąd okręgowy:
 - <http://www.wsa.lublin.pl/files/Postanowienie%20III%20SA%20Lu%20120%2019.pdf>
- Apelacja (kasacja) do NSA uzyskała rozpatrzenie: **jak wyżej.**

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**
- Werdykt:
 - **Sąd oddalił wniosek.**
 - Uzasadnienie: **Skargę powinien rozpatrywać sąd administracyjny.**
- Apelacja uzyskała rozpatrzenie: **jak wyżej.**
- **Ze względów merytorycznych powinien być ciąg dalszy.**

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**
- Werdykt:
 - **brak**
- **Ze względów merytorycznych powinien być ciąg dalszy.**

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**
- Werdykt:
 - **brak**
- **Ze względów merytorycznych powinien być ciąg dalszy.**

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**
- Werdykt:
 - **brak**
- **Ze względów merytorycznych powinien być ciąg dalszy.**

- Wnioskujący:
 - **Andrzej Filipowicz**
 - Inni mieszkańcy i mieszkanki Lublina
 - Pozwanym przez TBV Investment był Krzysztof Gorczyca, prezes Towarzystwa dla Natury i Człowieka.

Komentarz do decyzji sądów:

- Gdybyśmy z detalami opisali zachowanie władzy sądowniczej, to i tak nikt poza obrońcami Górek Czechowskich i 500plus (ponad 500 poszkodowanych przez bezmiar niesprawiedliwości III i IV RP) nie uwierzyłby, że było to możliwe w połowie 2019 roku XXI wieku.
 - W pozostałych wnioskach o sprostowanie sytuacja była analogiczna i to bez względu na osoby sporządzające pozwy.
 - Jedynym wyjątkiem był wniosek firmy TBV, który zyskał przychylną opinię składu orzekającego Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego. Apelacje rozpatrywane były na posiedzeniach niejawnych!
- Żadna instytucja publiczna nie zareagowała w sposób właściwy na przedmiotowy i podmiotowy zakres inicjatywy i decyzji o przeprowadzeniu pierwszego w historii Lublina referendum lokalnego oraz jednoznacznych naruszeń kampanii referendalnej przez jego potencjalnego beneficjenta.
- Wynikiem tego referendum, które poprzedzone zostało apelem LAS/POL i Rady Dzielnicy Czechów Południowy (stanowisko uchylone przez prezydenta po referendum) o jego bojkot, była frekwencja na poziomie 12,91% (dla ważności wymagane jest 30%) - stosunkiem głosów 67,7% do 32,3%, **uprawnieni do głosowania opowiedzieli się za pozostawieniem terenu Górek Czechowskich jako terenów zielonych pomiędzy obszarami zurbanizowanymi.**
- Ilość głosów brakująca do wiążącego wyniku tego plebiscytu wynosiła 44 tysiące 345 mieszkańców, co należałoby doliczyć do ilości przeciwników zabudowy naturalnego filtra antysmogowego i klimatyzatora Lublina, która wyniosła 22 tysiące 708 osób. Śmiało przyjąć można, że ilość mieszkańców Lublina przeciwnych zabudowie Górek Czechowskich w dniu 7 kwietnia 2019 roku (referendum lokalne) wyniosła ponad 67 tysięcy osób.

Addendum 1

sierpień 2019

Nocna zmiana, czyli...
jak w poniedziałek nad ranem zmienić
Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Lublina

w 9 krokach

Krok 1

- Korzystając z opisanego wcześniej algorytmu czynności — **wprowadzić** do porządku sesji Rady Miasta **nieplanowany wcześniej wniosek o zmianę SUiKZP**.

Krok 2

- Aby wszystko poszło w miarę gładko, to powinna być to **sesja harmonogramowa** przypadająca już po rozpoczęciu wakacji szkolnych, ale nie przewidująca zmiany lokalnej konstytucji planistycznej.
- By spacyfikować ewentualne masowe wystąpienia społeczne, wystarczy tak zwołać sesję, by była **niezgodna ze Statutem Gminy** (terminy), a następnie **przekształcić ją w sesję nadzwyczajną** wyznaczoną w niedzielę, która w Lublinie była pierwszym dniem uroczystych obchodów 450 rocznicy Unii Polsko-Litewskiej.
- Za problemy z prawidłowym odliczeniem w kalendarzu 7 dni **obarczyć odpowiedzialnością jednego z 25 prawników** Urzędu Miasta Lublin.

Krok 3

- **Porządek takiego posiedzenia ustalić i egzekwować tak, by najważniejsza jego sprawa w postaci zmiany SUiKZP była procedowana po kilkunastu godzinach obrad, co powodowało, że nawet abstynenci czuli się jak po spożyciu znacznej ilości alkoholu, lub innych używek.**

Krok 4

- **Dyskusję** nad projektem uchwały **srowadzić do poziomu monologu mieszkańców** z ich pośrednikami w sprawowaniu bezpośredniej władzy przez społeczeństwo.

Krok 5

- Podobnie jak wyniki wcześniejszych, **głosowanie** nad uwagami złożonymi do pierwszego i ponownego wyłożenia projektu nowej lokalnej konstytucji planistycznej, **poprzedzić podaniem statystyk**, z których wynikać miało, że 8880 podmiotów (osoby fizyczne, organizacje, instytucje i firmy) złożyło 5744 formularzy uwag, z czego w całości lub w części uwzględniono uwagi zawarte w 3705 dokumentach.
- Korzystając z uzależnienia radnych od organu wykonawczego, który powołał komitet rekomendujący ich w wyborach **spowodować, by głosowanie nad uwagami nieuwzględnionymi odbyło się w trybie zbiorczym**, a nie indywidualnym, co spowodowało zagubienie ich faktycznej ilości, zasadności i treści.

Krok 6

- Licząc na to, że w niemal 340 tysięcznej aglomeracji nie znajdzie się nikt, kto zweryfikowałby dane statystyczne podane w uzasadnieniu do uchwały zmieniającej SUIKZP z ich podstawą w postaci zestawień uwag uwzględnionych, nieuwzględnionych i częściowo uwzględnionych/nieuwzględnionych — **odrzuć wszystkie uwagi nieuwzględnione wcześniej przez prezydenta i uchwalić nowe Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Lublina.**

Krok 7

- **Po opuszczeniu sali obrad przez mieszkańców** wymęczonych czasem uczestnictwa, temperaturą, arogancją władzy stanowiącej i wykonawczej (presja na skracanie czasu wypowiedzi mieszkańców i represje organów porządku publicznego za werbalną dezaprobatę) oraz pragnieniem i głodem — **wprowadzić do porządku posiedzenia i uchwalić zgodę na umożliwienie skorzystania przez potencjalnego dewelopera zabudowy Górek Czechowskich ze specustawy mieszkaniowej „Lex Deweloper”.**
- Wcześniej tożsama umowa podpisana przez prezydenta Lublina i prezesa TBV Investment przesądziła z góry o losie uwag mieszkańców, jak i zmianie SUIKZP, bo tam wpisano wzajemne zobowiązania i korzyści pomiędzy deweloperem i "miastem", które przekreśliły dialog, partycypację i szeroko pojęty interes społeczny.

Krok 8

- **Uzyskać przychylność lub bierność organu nadzoru prawnego**, który informowany o nieprawidłowościach i proszony przez mieszkańców oraz ich reprezentacje o uchylenie uchwały zmieniającej studium uznał, iż brak jest podstaw do takiej decyzji.
 - W tym konkretnym przypadku żadnego znaczenia nie miało choćby nawet tylko **"wyparowanie" 3136 formularzy uwag/podpisów uczestników procedur planistycznych**.
 - **Wojewoda** posiadający stosowne kompetencje, merytoryczne argumenty oraz wielośrodowiskowe poparcie **uczynił inaczej, niż zapowiadał na wcześniejszym spotkaniu z przedstawicielami mieszkańców Lublina** zaangażowanych z ochronę środowiska naturalnego, klimatu i powietrza oraz czynnie uczestniczących w procedowaniu zmiany lokalnej konstytucji planistycznej.

Krok 9

- Dopełnieniem szerszej możliwości skutecznego wpływu na innych było **pozyskanie do współpracy w charakterze ekspertów szefa miejskiego zespołu ds. inwentaryzacji przyrodniczej suchych dolin i wąwozów** (między innymi nr 13 Górki Czechowskie) **oraz szefa Narodowego Instytut Architektury i Urbanistyki**, który posiadając 50% udziałów w jednym z biur architektonicznych mającym w nazwie jego nazwisko — stał się projektantem zabudowy i zagospodarowania terenu, który stanowiąc tylko 1% obszaru Lublina, aż w 99% zdominował zaangażowanie prezydenta, radnych, planistów i mieszkańców.

Addendum 2

październik 2019

Miejski Plan Adaptacji

do zmian klimatu Miasta Lublin do roku 2030

Miejski Plan Adaptacji do zmian klimatu

- **Po 8 miesiącach oczekiwania** (od dnia zdjęcia projektu MPA ze styczniowych porządków obrad komisji problemowych i sesji Rady Miasta zwołanej na dzień 31.01.19) – **projekt** Planu adaptacji do zmian klimatu Miasta Lublin do roku 2030 **trafił ponownie do komisji i porządku obrad** zaplanowanych w dniu 5 września bieżącego roku.
- Niestety plan:
 - **Ignoruje problem niszczenia terenów zielonych w mieście** - w tym w szczególności Górki Czechowskich.
 - **Zawiera zakłamania statystyczne** (podobnie jak w przypadku uwag do SUIKZP) według którego uwzględniona została większość uwag złożonych do projektu MPA przez 19 podmiotów, gdy tymczasem uwag nieuwzględnionych (61) było niemal 5 razy więcej niż uwzględnionych (13) i tyle samo uwzględnionych częściowo (13).
 - **Nie zawiera harmonogramu finansowo - rzeczowego**
 - W innych miastach takich jak Rzeszów (228 100 000 zł), Białystok (403 890 000 zł), Gdynia (857 680 000 zł), czy Kraków (8 021 299 639 zł) nie było z tym problemów.

Wniosek o pozwolenie na budowę boisk

na terenie Górek Czechowskich

Wniosek o pozwolenie na budowę boisk

- Dopełnieniem całej sytuacji był **bezprawny wniosek o pozwolenie na budowę boisk**, który został złożony w Urzędzie Miasta Lublin przez obecnego, oficjalnego właściciela Górek Czechowskich, a którego celem jest intensywna, wielorodzinna urbanizacja tego obszaru.
- Bezprawność tego wniosku oraz jego rozpatrzenia **6. razy szybciej** niż w przypadku “Lex Deweloper”, czy też w trybie powszechnym wynika z faktu **braku decyzji o konieczności przygotowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko**, przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (OOŚ) lub jej braku oraz określenia warunków środowiskowych dla planowanego przedsięwzięcia.
- Zauważyć należy, iż **zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Rady Ministrów** z dnia 9 listopada 2004 roku (Dz. U. nr 213 poz. 1397) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **zamiar taki, jest zaliczany do inwestycji, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**. Wynika to z § 3 ust. 1, pkt. 56 i 57 powyższego rozporządzenia.
- Należy również przypomnieć, że jeżeli do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o pozwoleniu na budowę nie zostanie załączona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, **organ administracji** prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy lub pozwoleniu na budowę **ma obowiązek sprawdzić, czy planowane przez inwestora zamierzenie budowlane nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko**, a zatem wymagającym uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wniosek o pozwolenie na budowę boisk c.d.

- Nawet gdyby przyjąć, że rodzaj i zakres wniosku o wydanie pozwolenia na budowę o numerze AB-ID-II.6740.1.40.2019 nie spełnia kryteriów obowiązku OOS, to bezspornym jest fakt, iż **jest to tylko jeden z elementów planowanego zagospodarowania ponad 105 ha powierzchni**, co ma mieć miejsce na podstawie prawnie i moralnie kuriozalnej umowy pomiędzy Gminą Lublin a jednym z lokalnych deweloperów.
- W końcowym efekcie **ponad 25 ha ww. powierzchni miałyby podlegać intensywnej wielorodzinnej zabudowie mieszkaniowej**, co zgodnie ze zbiorem interpretacji przepisów dotyczących rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z lat 2010–2014 – w zakresie przedsięwzięć infrastrukturalnych, opracowanych w Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska — **stanowi istotne naruszenie prawa**.
- **O konieczności bezwzględnej, szerokiej ochrony gatunków flory i fauny zinwentaryzowanych w obszarze Gór Czechowskich informowany był już między innymi dyr. RDOŚ w Lublinie**, a co osobiście uczyniła dr Hanna Wójciak, członek Regionalnej Rady Ochrony Przyrody oraz zespołu ds. inwentaryzacji przyrodniczej wąwozów, w tym nr 13 Górki Czechowskie.
- Szczególnego podkreślenia wymaga fakt, że **RDOŚ w Lublinie wielokrotnie informował w swoich dokumentach walory przyrodnicze Gór Czechowskich** oraz planowane przeznaczenie tego obszaru pod rezerwat przyrody i użytek ekologiczny (Park Poligon).
- Reasumując, należy stwierdzić, iż **wydane w dniu 10.09.2019 roku przez prezydenta Miasta Lublin pozwolenie na budowę w Górkach Czechowskich o numerze 1047/2019 narusza nie tylko istniejący w Polsce i UE porządek prawny, ale również normy i zasady współżycia społecznego**, które są hasłami i obietnicami wyborczymi większości kandydatów w najbliższych wyborach parlamentarnych.

Wykaz interwencji ws. Górek Czechowskich

O sprawie informowano (na różnych etapach) między innymi:

- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lublinie (pisma z dnia: 24.04.2016r. i 29.04.2016r.),
- Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lublinie (ZKK-XVIII.7641.9.2016),
- Wojewoda Lubelski (sygn. Akt: PN-VII.142.61.2016 – od 9 maja 2016 r. bez odpowiedzi),
- Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin (OŚ-EO-I.604.95.2016),
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie (WSI.510.6.2016.MZ),
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (DOA-ks.052.12.2016.ep; DZP-WO.052.16.2016.SG-2),
- Wojewódzka Inspekcja Ochrony Środowiska w Lublinie,
- Ministerstwo Środowiska (BKA-IV.0521.196.2016.WW),
- Straż Miejska w Lublinie,
- Komenda Dzielnicy V Policji w Lublinie,
- Komenda Miejska Policji w Lublinie,
- Prokuratura Rejonowa w Lublinie (PR Pa 48.2016, PR 3 Ds.1132.2016, PR 3 Ds 468.2016, PR 1DS 738.2016, PR Pa 3.2017, PR Ko (k) 530.2018, PR Pa 111.2019, PR 3 Ds 807.2019,),
- Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministerstwo Sprawiedliwości (GPN-052-343/16/2; UNP: 160915-00187, BM-VII.0511.5234.2019),
- Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa (pismo z dnia 09.05.2016 r. bez odpowiedzi),
- Prokuratura Okręgowa w Lublinie (PO I Dsn 72.2016.LPn.P; PO I Dsn 92.2016.LPn.P, PO I Dsn 183.2018, PO IV KO(C)83.2019), PO V Ko(k) 228.2019),
- Prokuratura Krajowa (PK II Ko1 1873.2016, PK I BP 051 88.2016, PK I ko2 1223.2017, PK I Ko2 1953.2018, PK I Ko2 3989.2018,),
- Prokuratura Regionalna w Lublinie (RP I Ko 246.2016),
- Komisariat V Policji w Lublinie (L.dz. 5567/16),
- Straż Miejska w Lublinie (SM-DS.404.160.2016, SM-KO.1602.43.2016),
- parlamentarzyści i Kancelaria Prezydenta RP Andrzeja Dudy (BIPP.061.7702.2016),
- Rzecznik Praw Obywatelskich bezpośrednio oraz poprzez stosowny list (pismo z dnia 19 września 2016r. – bez odpowiedzi),
- posłowie, europosłowie i senatorzy – w większości bez odpowiedzi i zainteresowania sprawą oraz
- Najwyższa Izba Kontroli (BOE-BOS.0511.2346.2016. VS – odmowa podjęcia działań).

Epilog

Wydarzenie 1

- Czego nie mógł wojewoda, uczyniła "kasztelanka" - **zmiana SUIKZP Lublina została zaskarżona!**
 - <http://lublinianin.pl/gorki-czechowskie/czego-nie-mogl-wojewoda-uczynila-kasztelanka-zmiana-suikzp-lublina-zostala-zaskarzona/>
- Początkiem ciągu dalszego będzie **ekspozycja na billboardach imion i nazwisk tych radnych Lublina, którzy głosowali za zmianą SUIKZP pomimo tak rażących nieprawidłowości**, jakie w swojej skardze wymieniła p. Magdalena — jedna z sąsiadek Górek Czechowskich, a zarazem mieszkańek osiedla Prestige wybudowanego przez TBV.

Wydarzenie 2

- W dniu **25 września bieżącego roku**, na posiedzeniu niejawnym, **WSA w Lublinie**, bez wysłuchania stron i uwzględnienia dodatkowego stanowiska skarżącej **oddalił wniosek o zabezpieczenie i uchylenie uchwały zmieniającej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Lublina**.
- W 1,5 tygodnia od wydania orzeczenia jest ono nadal niedostępne w bazie NSA.
- Po otrzymaniu uzasadnienia drogą pocztową rozważona zostanie skarga kasacyjna do NSA.
- Odpowiedź organu na zaskarżoną uchwałę oraz stanowisko skarżącej dostępne są w poniższym odnośniku:
http://pliki.lubelskialarmsmogowy.pl/Szywrotnawywrot_Lublin_2019.pdf

Wydarzenie 3

W dniu 10 **października bieżącego roku**, do Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego złożony został wniosek o przywrócenie terminu oraz uchylenie pierwszego pozwolenia na budowę wydanego w obszarze Górek Czechowskich, który zarejestrowano pod numerem AB-ID-II.6740.1.40.2019.

- Pełna treść wniosków oraz historia ich powstania dostępne są w poniższym odnośniku:

http://pliki.lubelskialarmsmogowy.pl/Potwierdzenie_wnioski_pozwolenie_na_budowę_TBV_GC.pdf

Informacja dodatkowa

- „**Istotnym ograniczeniem**, które powinno się uwzględnić w transakcjach typu asset deal, jest **ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości**, którego istota polega na zapewnieniu niektórym podmiotom publicznoprawnym pierwszeństwa nabycia nieruchomości.
- W przypadku ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości konieczne jest uprzednie zawarcie umowy zobowiązującej sprzedaży pod warunkiem nieskorzystania przez beneficjenta z przysługującego mu prawa pierwokupu.
- Ani obowiązujące przepisy, ani orzecznictwo nie rozstrzygają w sposób jednoznaczny, czy ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości trzeba uwzględnić w przypadku, gdy przedmiotem transakcji jest przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, w skład której wchodzi nieruchomości. Są argumenty przemawiające za tym, że w takiej sytuacji nie należy uwzględniać ustawowego prawa pierwokupu, albowiem brak jest tożsamości przedmiotu prawa pierwokupu i przedmiotu transakcji, gdyż prawo pierwokupu dotyczy nieruchomości, a umowa sprzedaży dotyczy przedsiębiorstwa, którego składnikiem jest ta nieruchomość. Ponieważ jednak ukształtowane stanowisko sądów ujmuje zbycie przedsiębiorstwa jako zbycie poszczególnych jego składników i nakazuje stosowanie do transakcji zbycia przedsiębiorstwa ustawowych ograniczeń lub wyłączeń dopuszczalności przeniesienia poszczególnych składników tego przedsiębiorstwa, dla bezpieczeństwa lepiej jest uwzględnić ustawowe prawo pierwokupu w umowach assetowych dotyczących majątku lub przedsiębiorstwa (jego zorganizowanej części). **W przypadku zawarcia umowy sprzedaży z pominięciem ustawowego prawa pierwokupu sankcją jest bowiem nieważność czynności prawnej.**”
- Źródło:
 - <http://www.codozasady.pl/kwestie-zwiazane-z-nieruchomosciami/>

Podsumowanie

Po co o tym mówimy?

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

Co się dzieje?

- Pomału „wyłazi sztydło z worka” – wiemy jakie mechanizmy tu działają
- Rośnie opór w postaci składania formalnych wniosków do sądu
- Rośnie opór w postaci aktywności społeczników
- ROŚNIE ŚWIADOMOŚĆ WŚRÓD MIESZKAŃCÓW LUBLINA

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

Dostęp do wersji elektronicznej:

http://pliki.lubelskialarmsmogowy.pl/GC_WGWG_official_2019-04-13.pdf

więcej informacji:

<http://lubelskialarmsmogowy.pl>

oraz

<http://czechow.poludniowy.pl>

Andrzej Filipowicz, koordynator LAS/POL

