

Lublin, dnia 10 listopada 2021 r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Lublinie
ul. Marii Curie-Skłodowskiej 40
20-400 Lublin**

Amicus curiae brief

Opinia przyjaciela sądu

W imieniu Fundacji Wolności przekazuję poniższą opinię przyjaciela sądu. Zwracamy w niej uwagę na istotne argumenty, które do tej pory nie były podnoszone a są istotne dla rozstrzygnięcia sporu wokół uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Część z tych argumentów przemawia za unieważnieniem całości studium jako opracowanego niezgodnie z przepisami, inne zwracają uwagę na nieuwzględnione opracowania czy manipulowanie danymi, w taki sposób, iż mogą wprowadzać w błąd.

Poniżej krótki opis sześciu uwag:

1. Przy opracowaniu studium popełniono błędy na etapie bilansowania terenów, w efekcie czego pod zabudowę dopuszczono zbyt dużą liczbę terenów.
2. Popełniono błędy w formułowaniu wskaźników urbanistycznych, w efekcie czego studium nie określa polityki przestrzennej gminy.
3. Wprowadzone zmiany kierunkowe oparto o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest niezgodny z poprzednim studium, dopuszczając jednocześnie zabudowę mieszkaniową na terenach, które były z niej całkowicie wyłączone.
4. Nieprawidłowo określono granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Górki Czechowskie, bez uwzględnienia opracowań przyrodniczych, w efekcie czego zmniejszono obszar ESOCH na Górkach Czechowskich i dopuszczono do zabudowy cennych przyrodniczo wierzchowin.
5. Powoływanie się na rzekome fakty i nieuwzględnienie całokształtu sprawy, co doprowadziło do przedłożenia interesu prywatnego, ponad interes publiczny.
6. Posługiwanie się wprowadzającymi w błąd danymi dot. wskaźników zieleni, co miało istotny wpływ na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego.

W tekście opinii posłużono się pewnymi uproszczeniami i tak:

- jako studium rozumie się Uchwałę nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Lublin, będące przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie,

- jako poprzednie studium rozumie się Uchwałę Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin
- jako plan miejscowy rozumie się Uchwałę nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III.
- jako Górki Czechowskie rozumie się obszar położony w Lublinie w granicach obrębu geodezyjnego 4 Czechów na arkuszu geodezyjnym 4.

W załączeniu przesyłamy wybrane załączniki, podzielone folderami zgodnie z numeracją uwag.

1. Błędy na etapie założeń wyjściowych do studium

Przede wszystkim należy wskazać, iż w trakcie tworzenia Studium doszło do karygodnego błędu, który musi skutkować unieważnieniem całego dokumentu. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. b, c i d w trakcie tworzenia studium uwzględnia się:

- a) prognozy demograficzne,
- b) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- c) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W zakresie prognoz demograficznych w studium przyjęto, iż miasto Lublin w perspektywie 30 lat powiększy swoją liczebność o 12% mieszkańców do 381 600 mieszkańców. Dla potwierdzenia takiej tezy nie wskazano jednak żadnych danych. Tymczasem liczba mieszkańców Lublina na przestrzeni ostatnich 20 lat zmalała z 360 tys. do 338 tys (dane GUS). Wynik ten jest praktycznie zbliżony z *Prognozą ludności gmin na lata 2017-2030* (GUS), który zakłada, że Lublin w 2030 roku będzie liczył niecałe 323 tys. mieszkańców. Natomiast *Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050* (GUS) zakłada, że w 2050 roku (horyzont studium) Lublin będzie zamieszkiwać już 265 tys. osób. Można by się pokusić o stwierdzenie, że założenie, iż Lublin za 30 lat będzie miał obecną liczbę mieszkańców jest optymistyczne. Podkreślić także należy, że studium powinno być zgodne z *Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego*. Plan ten zaś zakłada depopulację całego województwa – zarówno miast, jak i wsi^{1 2}. Niezgodne jest to także z wnioskami prognozy

- 1 "Do roku 2035 będziemy obserwować systematyczny spadek liczby ludności zarówno w miastach, jak i na wsi, z tym że ubytek liczby ludności miejskiej będzie większy" s. 40)
- 2 "W ostatnich latach można zaobserwować, że większość dużych miast ma saldo migracji niższe niż gminy bezpośrednio je otaczające. Tłumaczyć to należy rosnącą tendencją do przenoszenia się mieszkańców tych miast na obrzeża, a tym samym do tworzenia stref o charakterze podmiejskim (jest to tzw. zjawisko suburbanizacji). Na jej intensywność wpływa wielkość miasta centralnego oraz jego potencjał rozwojowy, czyli wielkość miasta centralnego określa zasięg wpływów (tj. im większe miasto tym większa strefa suburbanizacji)." s. 41

demograficznej tego planu, gdzie zapisano potrzeby (s. 42 *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego*):

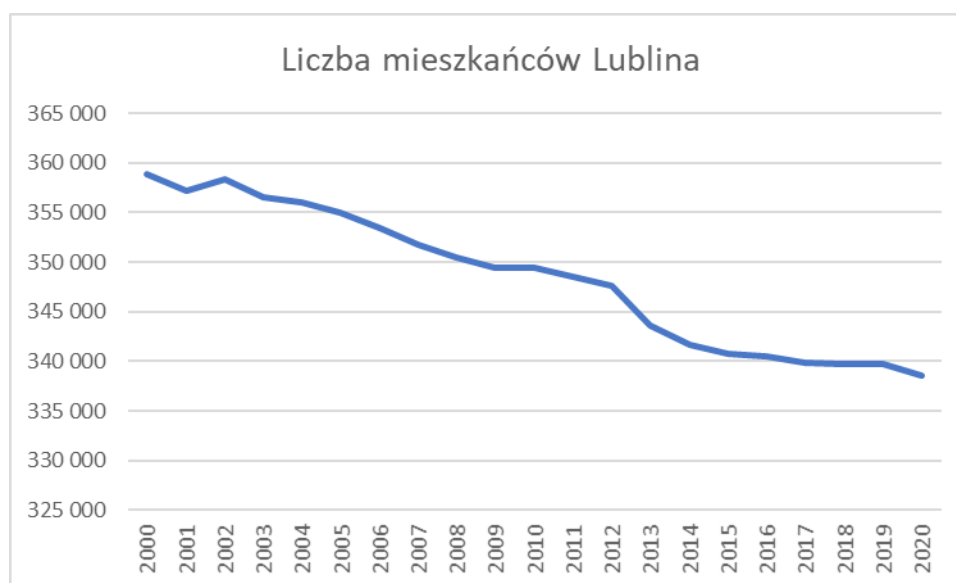
uwzględniania warunków i trendów demograficznych w każdym obszarze planowanych i podejmowanych działań, także w tworzeniu planów zagospodarowania przestrzennego,

oraz

stworzenia kompleksowego, dostosowanego do lokalnych uwarunkowań i opartego o rzetelną diagnozę pomysłu na działania adaptacyjne (lub przeciwdziałające) koordynowane w skali całego obszaru funkcjonalnego miasta lub gminy.

Podkreślić tutaj należy, że problem ten sygnalizowała także Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna. W swojej opinii z dnia 16 czerwca 2016 r. dotyczącej projektu Studium zapisała m. in.: - dostosowanie studium do prognoz demograficznych (*Zgodnie z prognozą GUS ludność miasta w najbliższym 20-leciu ma zmniejszyć się z 342 tys. (w 2015 r.) do 305 tys. (w 2035 r.)*),

Brak jakichkolwiek wskazań, które pozwalałyby szacować odwrócenie się tej tendencji, tym bardziej na tak wysokim poziomie (przyrost liczby mieszkańców na poziomie 4% rocznie). Co więcej realna liczba mieszkańców może być sporo mniejsza. Sam Urząd Miasta Lublin szacuje aktualną liczbę mieszkańców na 280 tys. osób³!



Źródło danych: GUS

W zakresie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

3 Uzasadnienie do projektu uchwały rady miasta lublin z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty (druk nr 1090-1)

w Studium praktycznie nie poruszono tych kwestii. Przedstawiona w tym zakresie diagnoza pasuje do każdego miejsca w Polsce i nijak nie odnosi się do problemów Lublina. Tymczasem w Lublinie wciąż są miejsca, gdzie mieszkańcy od stulecia nie doczekali się normalnej drogi do swojego domu, mieszkańcy od lat czekają na przestrzenie publiczne czy infrastrukturę społeczną (jak choćby biblioteka, dom seniora, dom kultury, nie mówiąc o szkole czy przedszkolu). Ze skargi kasacyjnej możemy się zresztą dowiedzieć, że miasto Lublin jest w tak fatalnej sytuacji finansowej, że na prośbę dewelopera zmienia plan miejscowy w zamian za park. Należy nadmienić, iż ów Park na Górkach Czechowskich o powierzchni 75 ha ma zostać wykończony przez dewelopera za min. 10 mln zł (dla porównania wykonanie Parku Zawilcowa o powierzchni 14 ha w 2018 roku kosztowało 7 mln zł).

Ostatecznie tworząc studium należy uwzględnić bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Procedura ta jest szczegółowo opisana w art. 10 ust. 5 ustawy. W przypadku gminy Lublin zastosowano uproszczony sposób obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W tym celu uwzględniono docelową liczbę mieszkańców Lublin oraz przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania. O ile z prognozą demograficzną trudno się zgodzić, o tyle prognoza przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania jest racjonalna. Zakłada się wzrost tego wskaźnika z 24,3m² do 40m². Docelowa wartość wyniku z interpolacji danych za lata 2002-2020 na 30 lat w przód i mieści się w przedziale 95% ufności. Na tej podstawie należy obliczyć maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę będące różnicą: iloczynu docelowej liczby mieszkańców i przeciętnej docelowej powierzchni użytkowej mieszkania oraz iloczynu obecnej liczby mieszkańców i przeciętnej obecnej powierzchni użytkowej mieszkania. Inaczej mówiąc jest to różnica docelowej i istniejącej powierzchni użytkowej mieszkań – zapotrzebowanie na nową zabudowę.

W oparciu o te dane drogą iteracji powtarza się następujące kroki:

- a) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- b) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż ww.,
- c) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, z sumą z lit. a i b i albo wyznacza się nowe obszary do zabudowy ($c > a + b$), albo takich obszarów się w studium nie wyznacza ($c < a + b$).

Dodatkowo na tym etapie należy określić czy możliwość wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, będą wystarczające dla zaspokojenia potrzeba inwestycyjnych na terenach nowej zabudowy. W przypadku, gdy możliwości gminy są niewystarczające należy przewidzieć inne miejsce lokalizacji nowej zabudowy. W przypadku gminy Lublin brak jest takiej analizy. Nie wiadomo więc czy gmina Lublin jest w stanie sfinansować otwarcie nowych terenów zabudowy.

Ważniejsze jest jednak to, że w przypadku Lublina popełniono błąd już na etapie określania

zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Poniżej zestawiono obliczenia wg ww. schematu:

liczba mieszkańców Lublina w 2020 roku	340 714
przeciętna istniejąca powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (m ²)	24,3 m ²
istniejąca powierzchnia użytkowa mieszkań (m²)	8 279 357 m²

liczba mieszkańców Lublina w 2050 roku (<u>wg prognozy ze studium</u>)	381 600
przeciętna docelowa powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (m ²)	40,0 m ²
docelowa powierzchnia użytkowa mieszkań (m²)	15 264 000 m²

różnica docelowej i istniejącej powierzchni użytkowej mieszkań
- zapotrzebowanie na nową zabudowę **6 984 643 m²**

chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	650 000 m ²
chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w istniejących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego innych niż ww.	6 167 920 m ²
SUMA	6 817 920 m²

RÓŻNICA CHŁONNOŚCI
- zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę **166 723 m²**

W części *Uwarunkowania* określono, że należy przewidzieć 8 446 080 m² powierzchni użytkowej pod realizację zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową (wielorodzinną, jednorodziną), tj. ok. 1990 ha⁴. Wyliczenia te następnie zostały uwzględnione w *Kierunkach*⁵. Jak wykazano powyżej prawidłowo wyliczona powierzchnia użytkowa pod realizację zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową wynosi jedynie -166 723m², co można przeliczyć na 39 ha. Podkreślić przy tym należy, że zapotrzebowanie to dotyczy sytuacji zupełnie nierealnej prognozy demograficznej i 30 letniej perspektywy czasu! Błąd popełniony w Studium można zresztą bardzo łatwo sprawdzić dzieląc zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową przez przeciętna docelowa powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę - 8 446 080 m² / 40m² = 211 152 osób.

Podkreślić należy, że problem ten także sygnalizowała Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna. W swojej opinii z dnia 16 czerwca 2016 r. dotyczącej projektu Studium zapisała m. in. - *Biorąc pod uwagę chłonność istniejącej struktury miasta, zatwierdzonych planów miejscowych i wydanych decyzji - jako w zasadzie nieodwracalnych faktów - MKUA uznaje za całkowicie nieuzasadnione dodawanie przestrzeni inwestycyjnej, zwłaszcza mieszkalnej, nawet przy uwzględnieniu*

4 studium cz. *Uwarunkowania*, s.90

5 studium cz. *Kierunki*, s. 5

zwiększonego popytu na lokalizację w mieście.

- W konsekwencji, poważnym problemem projektu jest prawdopodobnie wielokrotnie nadmierna w stosunku do potrzeb oferta nowej, głównie mieszkaniowej zabudowy, co prowadzi do niszczenia potencjałów rozwojowych, chaosu zabudowy, jej rozpraszania, nadmiernych kosztów budowy i eksploatacji infrastruktury i in. Studium w tych warunkach nie ma szans spełniać swoich ustawowych funkcji -gwaranta ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego i jest sprzeczne z wymogami aktualnej, znowelizowanej ustawy.

- W celu rozwiązania problemu, niezbędne jest - zgodnie z aktualnym tekstem ustawy o planowaniu i apelem Koreferenta - poważne i wnikliwe opracowanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Z uwzględnieniem struktury istniejącej, rewaloryzowanej, dogęszczeń i prawomocnych decyzji. A także prawdopodobnych modyfikacji prognozy demograficznej.

Choć opinie nie są wiążące ani dla gminy, ani dla sądu, to jednak podkreślają, że problem był dostrzegany od początku przez specjalistów, a autorzy studium mieli pełną świadomość błędnych założeń.

Ostatecznie należy tylko zasygnalizować, iż autorzy Studium założyli, że w Lublinie co roku przybędzie ok. 0,5 mln m² powierzchni użytkowej mieszkań. Wydaje się to absolutnie nierealne patrząc na dotychczasowy przyrost takich powierzchni. Dane archiwalne przedstawiono w tabeli poniżej. Średnia z ostatnich pięciu lat wynosi 148 tys. m² rocznie. Założenia studium oznaczają, albo natychmiastowy ponad 3-krotny wzrost oddawanej przestrzeni. Prognoza 30-letnia, w oparciu o dane archiwalne wskazuje, że w obecnym tempie nawet w 2050 roku w Lublinie nie będzie powstawać 0,5 mln m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań rocznie.



Źródło danych: GUS

Nie jest znany sposób w jaki gmina Lublin określiła zapotrzebowanie na zabudowę związaną z prowadzeniem aktywności gospodarczej (usługowej, produkcyjnej, składowo-magazynowej). Brak też danych archiwalnych dot. rocznych przyrostów takiej zabudowy, co uniemożliwia jej prognozowanie.

2. Błędy w formułowaniu wskaźników urbanistycznych

Uchwalone studium nie zawiera wszystkich niezbędnych elementów. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium zawiera w szczególności wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę. Pozornie studium spełnia to wymaganie. Jak podkreśla Wojewoda Lubelski w swoim wystąpieniu (znak: IF-II.1410.30.2021): *w treści studium (przyp. Lublina) wyraźnie wskazane zostało, że przyjęte w nim parametry i wskaźniki urbanistyczne mają charakter szacunkowy i są zalecane do stosowania przy stosowaniu planów miejscowych*. Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego regulację te powinny precyzować czy dookreślać. Niedopuszczalne jest jednak by zapisy studium pozostawiały dowolność w zakresie kształtowania planów miejscowych.

3. Nieuprawniona zmiana kierunkowa

W zakresie zmiany kierunkowej w obszarze Górek Czechowskich pragniemy wzmocnić pierwotne stanowisko składu orzekającego w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Lublinie. Szeroka analiza dokumentów planistycznych, tj. poprzedniego studium, obecnego studium i planu miejscowego jasno wskazuje, że doszło w studium do zmiany kierunkowej na obszarze Górek Czechowskich a jak wskazał skład sędziowski – brak uzasadnienia dla takiej zmiany.

W poprzednim Studium, obszar Górek Czechowskich był oznaczony jako zieleń pomiędzy terenami zurbanizowanymi. W skardze kasacyjnej organ starał się wykazać, iż teren ten w poprzednim studium był dopuszczony do zabudowy (s. 18 *Kasacji*). Posłużył się przy tym cytatem z treści poprzedniego studium, który poniżej przytaczamy (s. 60-62 *poprzedniego studium*):

Zróżnicowane formy działalności inwestycyjnej tworzące tkanę urbanistyczna miasta zgeneralizowano w odniesieniu do dwóch podstawowych sfer aktywności społecznej mieszkańców:

- sfery aktywności zewnętrznej (sfera nauki i pracy), generującej rozwój,*
- sfery aktywności wewnętrznej (sfera zamieszkania) stabilizującej rozwój,*

Jednocześnie uwzględniono zarówno zróżnicowane i rosnące potrzeby mieszkańców, jak też potencjalne możliwości istniejącego środowiska naturalnego i kulturowego. Proponowany program rozwoju przestrzeni zurbanizowanej, bazując na współzależności, tych dwóch

decydujących o wielkości i randze miasta sfer współżycia społecznego – przewiduje organizację działań inwestycyjnych w wyodrębnionych obszarach:

a) intensywnej przekształceń przestrzennych z wydzieleniem:

– stref działalności społeczno-gospodarczej,

– stref zaplecza mieszkaniowego, oraz systemów obsługi technicznej miasta, w tym również sukcesywne przekształcanie terenów wojskowych, tj. poligonów na Czechowie i Majdanku, dla rozwoju funkcji miejskich.

Zdaniem skarżącego kasacyjnie zapisy te mają przemawiać za dopuszczeniem już w poprzednim studium zabudowy na Górkach Czechowskich. Wypadałoby się z tym zgodzić, gdyby nie fakt, że ww. cytata przerwany jest mapą (podpisaną jako rysunek 3 Rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta) ilustrującą wskazywane w tekście obszary. Z mapy wyraźnie i niepodważalnie wynika, że wskazane w cytacie rozwijanie funkcji miejskich na Górkach Czechowskich, nie oznacza zabudowy mieszkaniowej a tereny zielone dla zabudowy mieszkaniowej. Powyższe zresztą potwierdzają inne rysunki poprzedniego studium:

- 4 Rewitalizacja zaniedbanych obszarów i zespołów mieszkaniowych przewidzianych do adaptacji,
- 5 Rozwój i kształtowanie form środowiska mieszkaniowego,
- 27 Kształtowanie i ochrona środowiska,
- 28 niepodpisany w spisie rysunków, zaś na rysunku podpisany jako *Komunikacja – model kierunkowy*.

Powyższe rysunki potwierdzają, że poprzednie studium na obszarze Górek Czechowskich nie lokalizowało żadnej zabudowy, znajdowało się w całości w strefie ESOCH. W poprzednim studium na obszarze Górek Czechowskich planowano także utworzenie rezerwatu. **Powyższe wskazuje, że w porównaniu do poprzedniego studium ustalenia innej funkcji niż zieleń w studium stanowi radykalną zmianę kierunkową.**

Podkreślić należy, że po zapoznaniu się z poprzednim studium nie da się uznać by obowiązujący plan miejscowy był z nim zgodny. Ani w uchwale, ani w protokole z posiedzenia Rady Miasta nie odnaleźliśmy śladów stwierdzenia zgodności tego planu z poprzednim studium. Wspomnieć należy, że zgodnie z treścią art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującą w momencie podejmowania tejże uchwały, *Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.*

W planie miejscowym wyznaczono następujące obszary:

Ub – tereny usług komercyjnych, bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych,

UC – tereny koncentracji funkcji usługowych z wykluczeniem obiektów supermarketów,

SR1/U – tereny usług i sportu, z przewagą funkcji sportowo-rekreacyjnych,

SR2 – tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z dopuszczeniem realizacji obiektów kubaturowych, wyłącznie związanych z obsługą

funkcji podstawowej

ZPL – tereny parków leśnych,

ZR – tereny rezerwatów przyrody,

SR1 – tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych o funkcji sportowo-rekreacyjnej wraz z programem komplementarnym i towarzyszącym funkcji podstawowej.

ZP – tereny zieleni publicznej.

Co najistotniejsze cały ten obszar znajduje się w strefie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Górek Czechowskich (K1) (§73 ust. 4 pkt 3, ust. 5 *planu miejscowego*). W strefie tej na obszarach Ub, UC, SR1/U ustalono zabudowę pawilonową o wysokości II kondygnacji.

Jednocześnie zapisano, iż w strefie tej wyklucza się realizację dodatkowego programu mieszkaniowego (także na obszarze UC, gdzie poza strefą K1 dopuszcza się do 30% mieszkań). Abstrahując od faktu niezgodności planu miejscowego z poprzednim studium, które dopuszcza tu jedynie tereny zieleni, oraz faktu, że studium nie musi być zgodne z planem miejscowym, wpisanie w studium możliwości zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej na obszarze Górek Czechowskich stanowi radykalną zmianę kierunkową, dopuszczając zabudowę mieszkaniową w przestrzeni gdzie wcześniej była ona wprost i intencyjnie wykluczona!

Oczywiście, w ślad za Naczelnym Sądem Administracyjnym można uznać, że powyższe stanowisko jest błędne, ponieważ nie ma znaczenia funkcja zabudowy, a jedynie fakt czy zabudowa w danym miejscu była już dopuszczona. Zdaniem sądu świadczyłoby to o kontynuacji funkcji już istniejącej w planie i godzeniu interesu publicznego i prywatnego. W takiej sytuacji należy jednak zwrócić uwagę, że we wskazywanym przez Naczelną Sąd Administracyjny oraz skarżącą kasacyjnie obszarze SR2, znajdującym się w wschodniej części Górek Czechowskich, zabudowa nie była dopuszczona, gdyż obszar ten na planie miejscowym znajduje się w strefie ESOCH wyłączonej z zabudowy. **Bezsprzecznie świadczy to o wprowadzeniu zmiany kierunkowej w tym obszarze i dopuszczeniu zabudowy.**

Uwadze nie może też ująć fakt ładu przestrzennego. W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla Górek Czechowskich po stronie zachodniej, w obszarze wierzchowin dopuszczono zabudowę II kondygnacyjną, w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych tego obszaru. W studium zaś w tym miejscu dopuszczono zabudowę wysoką (mapa 15 *studium cz. Kierunki*). Trudno dla takiego zabiegu odnaleźć planistyczne uzasadnienie – istniejąca wzdłuż ul. Poligonowej zabudowa nie jest zabudową wysoką ani nie dopuszcza się tu zabudowy wysokiej. Co więcej zabudowa ta została zaklasyfikowana do Strefy Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji (zespołu staromiejskiego) z postulatem obniżenia wysokości zabudowy. Jest to absurdalne, gdy zdamy sobie sprawę, iż część tych budynków w widoku tła ekspozycji zespołu staromiejskiego... może zostać zasłonięta przez zabudowę Górek Czechowskich.

4. Nieprawidłowo wyznaczone granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego a co za tym idzie ESOCH

W zakresie ESOCH i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego w obszarze Górek Czechowskich w studium dostrzec można niespójność, dla której nie przedstawiono żadnego racjonalnego uzasadnienia. Niespójność ta wynika głównie z nieuwzględnienia w studium wyników:

- Raportu z inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej wąwozów: nr 13 Górki Czechowskie, nr 26 Lipnik, nr 41-53 Zimne Doły wraz z analizą urbanistyczną (Lublin, 2019),
- Raport z inwentaryzacji przyrodniczej wąwozów: nr 13 Górki Czechowskie, nr 26 Lipnik, nr 41-53 Zimne Doły wraz z analizą planistyczną stanu prawnego (Lublin, 2018).

Autorzy opracowania w toku przeprowadzonych badań i analiz, w oparciu o występowanie rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt zaproponowali granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Górki Czechowskie” (ryc. 111 *Raport 2019*). Obszar tego obszaru jest zdecydowanie większy niż w studium. Autorzy studium nijak nie odnieśli się do tego opracowania. Brak też uzasadnienia dlaczego w studium nie uwzględnia sugestii ekspertów-przyrodników.

To co rzuca się w oczy nawet laikowi to fakt, że wierzchowina zlokalizowana u zbiegu ulic Ducha i Poligonowej w studium przeznaczona została pod zabudowę (tereny usług i sportu, dopuszczono tutaj np. handel), choć na jej obszarze bytują m. in. objęta ochroną częściową jaszczurka zwinka (ryc. 65 *Raport 2019*) oraz objęta ochroną ścisłą czerwończyk nieparek (ryc. 67 *Raport 2019*) i chomik europejski (ryc. 66 *Raport 2019*). W przypadku chomika, z Raportu wynika, że choć na Górkach Czechowskich posiada wiele nor, to tylko te na wierzchowinie południowo-zachodniej są we właściwym stanie (tab. 22 *Raport 2018*)! Gatunek ten objęty jest ochroną ścisłą i wymaga ochrony czynnej. Podkreśla to także zespół autorski, przykładowo:

Obecnie największym zagrożeniem dla lepidopterofauny jest dopuszczona w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego zabudowa wierzchowin od strony ul. Poligonowej, obszaru dawnej strzelnicy oraz przekształcenie suchych wąwozów w uporządkowaną zieleń publiczną (ZP). (s. 178 *Raport 2019*).

Nieuwzględnienie w studium efektów pracy ekspertów-przyrodników jest niezgodne z opisywaną w studium polityką ochrony środowiska, która ma na celu m. in. utrzymanie i sukcesywne wzmacnianie różnorodności biologicznej, zabezpieczenie terenów wartościowych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym (s. 78 *studium cz. Kierunki*) czy zasadami wyznaczania ESOCH, do których włączone powinny być tereny wartościowej zieleni nieurządzonej, służącej utrzymaniu puli genetycznej i wzmacnianiu różnorodności biologicznej (s. 79 *studium cz. Kierunki*).

Gdyby autorzy studium uwzględnili postulowane przez ekspertów-przyrodników granice Zespołu

Przyrodniczo-Krajobrazowego w obszarze Górek Czechowskich to zwiększyłyby się też ESOCH. W efekcie zabudowa wierzchowin Górek Czechowskich byłaby znacznie ograniczona.

Dodatkowo podkreślić należy, że zdaniem ekspertów Górki Czechowskie nie są właściwym obszarem dla urządzania tam parku czy zabudowy (por. s. 178 i s. 181 *Raportu 2019*).

Ostatecznie należy podkreślić, że w obecnej formie studium nie uwzględnia wyżej wymienionych Raportów. Z uwzględnionych zaś w studium innych dokumentów i opracowań branżowych nie wynika np. obecność na Górkach Czechowskich gatunku objętego pełną ochroną – chomika europejskiego. W studium i jego prognozie przeczytać możemy *Z gryzoni miasto zamieszkują: szczur wędrowny na terenach zabudowanych, wiewiórki pospolite w parkach, skwerach i na cmentarzach oraz chomik europejski, mysz polna, czy badylarka, które żyją głównie na polach i obrzeżach miast.* (s. 54 studium cz. *Kierunki*).

Budzi to poważne wątpliwości czy studium zostało rzetelnie opracowane, w oparciu o aktualne materiały, także z uwzględnieniem wiedzy powszechnie znanej (treść ww. Raportów jest powszechnie znana i była wykorzystywana przez obrońców Górek Czechowskich przeciw ich zabudowie).

5. Brak wyważenia interesu publicznego i prywatnego

Nie sposób się zgodzić ze stanowiskiem prezentowanym w skardze kasacyjnej i powielonym przez Naczelną Sąd Administracyjny, że właściciel Górek Czechowskich wyrażał chęć zabudowy 6 wysoczyzn. Co prawda pierwotnie takie było stanowisko właściciela, jednak ostatecznie⁶ właściciel zmienił swoje stanowisko, w którym postuluje zabudowę 4 wierzchowin zabudową usługowo-mieszkalną, od strony ul. Poligonowej o wysokości do VII pięter, natomiast od strony ul. Koncertowej do IV pięter. Dodatkowo właściciel zobowiązał się do wykonania na terenie Górek Czechowskich ogólnodostępnego parku, który przekaze miastu. Wartość wykonanych robót miała by się zamknąć w kwocie min. 10 mln zł. Właściciel szacował wartość terenu przyszłego parku na 50 mln zł.

Należy podkreślić, iż w stosunku do poprzedniego studium oznacza to zabudowę dodatkowych 4 wierzchowin (poprzednie studium przeznaczało całe Górki Czechowskie na tereny zieleni, w tym rezerwat). W porównaniu do planu miejscowego oznacza to zaś dopuszczenie zabudowy mieszkalnej na 4 wierzchowinach, wcześniej objętych kierunkowym zakazem zabudowy mieszkaniowej. Od strony ul. Poligonowej zabudowa miałaby wzrosnąć z II do VIII kondygnacji.

W przypadku obszaru SR2 położonego przy ul. Koncertowej zmiana de facto oznacza pojawienie się zabudowy (plan miejscowy dopuszcza kubatury takie jak: szatnie, natrysk, szalet, wypożyczalnię sprzętu). Plan miejscowy w tym obszarze dopuszcza realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Oznacza to, że w tym miejscu mogły powstać boiska, place zabaw, siłownie zewnętrzne

⁶ Informację można zweryfikować na stronie <https://www.tbv.pl/aktualnosc-podglad,153,0,oswiadczenie-tbv-investment>, do pisma załączamy też kopię wersji papierowej

itd. Choć teren ten nie jest planistycznie uznawany za teren zielony, to w stanie faktycznym takim by pozostał, a bezsprzecznie pozostał by terenem otwartym. Utrata takiego terenu o powierzchni 13 ha pod tereny usługowo-mieszkalne nie będzie wyrównana przez likwidację terenu SR2 w południowo-zachodniej części Górek Czechowskich. Teren ten o powierzchni 2,5ha miałby być przeznaczony na zielen publiczną. W stanie faktycznym zmiana przeznaczenia tego terenu może być nawet niezauważona przez mieszkańców.

Powyższe wskazuje, że na zmianie studium najbardziej zyskuje właściciel tego terenu, który zyskuje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, która wcześniej była zakazana. Studium dopuszcza zabudowę wysokościową na terenach gdzie częściowo była dopuszczona zabudowa II kondygnacyjna, a częściowo zabudowa de facto nie była możliwa wcale.

W skardze kasacyjnej, co powtórzył Naczelny Sąd Administracyjny podaje się, że po zmianie studium obszar terenów zielonych wzrasta w obrębie Górek Czechowskich o 8,1ha. **Nie potrafimy zweryfikować tej informacji.** Nałożenie na siebie planu miejscowego i studium wskazuje, że w obszarze Górek Czechowskich zmianie ulegnie jedynie przeznaczenie terenu SR2 w południowo-zachodniej części Górek (powiększenie terenów zielonych, powierzchnia 2,5ha), niezaczenemu powiększeniu ulegnie obszar UC przy Poligonowej (nieznaczące zmniejszenie terenów zielonych – wartość pomijalna), oraz przewidziano korektę obszarów SR2 i SR1 w północno-wschodniej części Górek Czechowskich (sumarycznie bez większych zmian dla zieleni – wartość pomijalna). Powyższe naszym zdaniem wskazuje wyłącznie na zwiększenie powierzchni zielonej o 2,5ha. **Nie potrafimy zlokalizować gdzie miałyby się znajdować dodatkowe 5,6ha obszarów zielonych.**

6. Manipulowanie danymi

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego powielono zapis z opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska: *pozytywnym skutkiem ustaleń studium będzie zwiększenie wartości wskaźnika zieleni normatywnej do 48m² na mieszkańca a wskaźnik zieleni ogółem na prognozowaną liczbę ludności do ok. 142 m² na mieszkańca. W studium na str. 73 wskazuje się dwukrotny wzrost terenów zielonych.* Opinia ta została oparta na danych opublikowanych w studium. Podkreślić jednak należy, że w studium sprytnie nie zamieszczono informacji o zmianie liczby zieleni ogółem. Podano jedynie wartość docelową (142m²), w zestawieniu ze wzrostem ilości terenów zieleni normatywnej (z 26m² do 48m²). Takie zestawienie danych sugeruje, że studium zapewnia więcej terenów zielonych. Nie jest to prawdą. Wskaźnik zieleni ogółem na mieszkańca w chwili obecnej wynosi ok. 220m²⁷. **Studium zakłada obniżenie tego wskaźnika o prawie 80m² na osobę.**

Nawet pobieżna analiza rysunków studium wskazuje skąd bierze się wzrost zieleni urządzonej – w znacznej części to zmiana przeznaczenia terenów otwartych (czyli zieleni ogółem!), głównie zieleni

⁷ Obliczenia własne w oparciu o bilans terenów przedstawiony w *studium cz. Kierunki* (s. 5)



Fundacja Wolności

✉ kontakt@fundacjawolnosci.org

📍 ul. Krakowskie
Przedmieście 13/5A,
20-002 Lublin

KRS: 0000428743
NIP: 7123272946
REGON: 061444494

nieurządzonej czy nieużytków na teren zieleni urządzonej. Przykładowo zieleń urządzona rośnie dzięki zakwalifikowaniu do niej dotychczasowych terenów zieleni nieurządzonej, położonych na Górkach Czechowskich, wzdłuż Bystrzycy, czy terenów otwartych zlokalizowanych w obszarach na północnym-wschodzie Lublina (Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe: Dolina Jakubowicka, Dolina Trześniowska; użytek ekologiczny Dekraczowe Łąki).

Znaczne ograniczenie terenów zielonych ogółem w studium jest negatywną zmianą z punktu widzenia przyrodniczego, jak i warunków zamieszkania.

Do wiadomości:

Gmina Lublin
Wojewoda Lubelski
Prokurator Krajowy