



Znak: DTE-e/N/MG/15/2021

Lublin, 31 marca 2021 r.

**Szanowny Pan
Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublina**

Dotyczy: inwestycji przy ul. Sławinkowskiej 7A i 7C

W nawiązaniu do wniosku firmy MED-Europe Trading Sp. z o.o. dotyczących uzyskania decyzji w zakresie warunków zabudowy inwestycji, jaka ma być realizowana na terenie bezpośrednio przyległym do Ogrodu Botanicznego (działki nr 1/4, 1/6, 20) Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie zwraca się z prośbą do Pana Prezydenta o przeprowadzenie wnikliwej analizy zasadności wyrażenia zgody na tak dużą inwestycję planowaną w bezpośrednim sąsiedztwie ustawowo chronionych terenów zielonych, jakim jest Ogród Botaniczny UMCS.

Jesteśmy głęboko zaniepokojeni wielkością i charakterem planowanych zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenów bezpośrednio przyległych do Ogrodu Botanicznego (wschodni skraj nowej zabudowy będzie bezpośrednio sąsiedował z arboretum Ogrodu Botanicznego).

Inwestor zamierza zrealizować na działce przy ulicy Sławinkowskiej kompleks zabudowy mieszkaniowej, składający się z: 2 budynków jednorodzinnych oraz 7 budynków wielorodzinnych o wysokości 3 kondygnacji każdy (98 mieszkań, o powierzchni zabudowy ok. 3000 m²), zlokalizowanych na działce o powierzchni niespełna 10.000 m² oraz parkingu podziemnego o pow. do 5000 m² na 137 samochodów. Realizacja tego zamierzenia będzie stanowiła ogromne zagrożenie dla zasobów Ogrodu Botanicznego, a w dłuższej perspektywie może być główną przyczyną destrukcyjnych zmian, prowadzących do powolnej „śmierci” Ogrodu. Z uwagi na bardzo duże prawdopodobieństwo takiej ścieżki zdarzeń **protestujemy** przed takim zagospodarowaniem przyległego terenu.

UZASADNIENIE

Nadmieniamy, iż teren bezpośrednio graniczący z Ogrodem Botanicznym UMCS dotychczas był zabudowany jedynie budynkami jednorodzinnymi i nie występowała zabudowa wielorodzinna. Realizacja zamierzeń Inwestora spowoduje, iż północna część Ogrodu Botanicznego zacznie sąsiedować (częściowo w odległości zaledwie kilkunastu metrów) z nowym osiedlem mieszkaniowym, zamieszkałym – przy niewielkiej powierzchni – przez co najmniej 200-250 osób. Ogród niewątpliwie odczuje skutki funkcjonowania tak znacznej grupy mieszkańców, w tym naturalnej mobilności



przestrzennej ludzi i zwierząt domowych oraz samochodów. Liczba samochodów przy zakładanej liczbie mieszkańców może sięgać 150-200, co oznacza, że :

- ✓ część samochodów będzie parkowana na powierzchni terenu (pomimo, że w projekcie nie została wyznaczona odpowiednia przestrzeń);
- ✓ każdy z samochodów (jak można wnioskować) będzie użytkowany co najmniej 2 razy dziennie, powodując znaczne zwiększenie poziomu hałasu i emisji spalin w tej okolicy;
- ✓ przy założeniu, że w budynkach mieszkalnych powstać mogą drobne usługi (gabinet lekarski, kancelaria prawna itp.), pojawi się także ruch generowany przez klientów,
- ✓ przy jednostronnej obsłudze i niewielkiej szerokości zaprojektowanego ciągu komunikacyjnego (5 m) musi to oznaczać nieuchronne zatory w ruchu i związaną z tym dodatkową emisję spalin,
- ✓ co więcej – dominująca większość ruchu drogowego łączącego ten teren z miastem będzie się odbywała wzdłuż zachodniej granicy Ogrodu Botanicznego krętą i wąską ulicą Sławinkowską, gdzie już teraz dochodzi do licznych kolizji i wypadków drogowych i gdzie brak właściwego ciągu przeznaczonego dla ruchu pieszych;
- ✓ przy istniejącej w tej części Lublina różnicy wiatrów (ze znacznym udziałem wiatrów z kierunków N i NW) musi pojawić się znaczna dodatkowa presja na warunki aerosanitarne Ogrodu.

Budowa o wskazanych wyżej parametrach wiązać się będzie z wykonaniem głębokich wykopów w celu lokalizacji garażu podziemnego, umieszczenia niezbędnych sieci gazowej oraz wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej czy zbiorników retencyjnych, które to prace mogą mieć znaczący wpływ na zmianę stosunków wodnych nie tylko w miejscu inwestycji, ale i w dalszej odległości, zmieniając warunki bytowania dla roślin, w tym wiekowych drzew i krzewów znajdujących się na terenie Ogrodu. Ogród Botaniczny z bogactwem około 7000 tysięcy gatunków i odmian roślin daje siedlisko życia i schronienie dla wielu gatunków zwierząt. Inwestycja spowoduje powstanie bariery ekologicznej zakłócającej drogi migracji roślin i zwierząt między doliną Czechówki i terenami położonymi na północ od miasta i przyczyni się do zubożenia różnorodności biologicznej w samym Ogrodzie oraz jego otoczeniu. Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, nie ulega wątpliwości, że realizacja planowanego osiedla spowoduje pogorszenie warunków siedliskowych cennych gatunków roślin i zwierząt, może także negatywnie wpłynąć na rzekę Czechówkę oraz zasilane jej wodami, istniejące na terenie Ogrodu zbiorniki wodne. Realizacja planowanej inwestycji pociąga więc za sobą naruszenie art. 65 ust. 2 pkt 5 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.), który zakazuje wznoszenia w sąsiedztwie ogrodu botanicznego obiektów budowlanych wpływających szkodliwie na warunki przyrodnicze niezbędne do prawidłowego funkcjonowania ogrodów. Ponadto – przy istniejącej rzeźbie terenu można się obawiać, że zabudowa wielorodzinną zlokalizowaną na poziomie ok. 210-212 metrów n.p.m., sąsiadująca z terenami Ogrodu położonymi na poziomie 208 metrów n.p.m (lub niżej), wytworzy niepożądaną dominantę krajobrazową. Nie ulega zatem wątpliwości, że realizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego doprowadzi do istotnego naruszenia walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów Ogrodu Botanicznego oraz terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Niezrozumiałe jest także dla nas, dlaczego na sąsiadujących bezpośrednio z Ogrodem działkach nr 2/7 i 2/1 wydawanie decyzji o warunkach zabudowy zostało zawieszona (w związku z wymogami ochrony środowiska) do czasu sporządzenia planu miejscowego, natomiast na sąsiednich, będących przedmiotem wniosku (i również sąsiadujących z ogrodem) działkach nr 20, 1/4 i 1/6 – już nie.



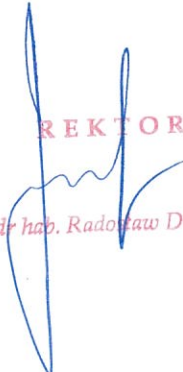
Niezależnie od wymienionych wyżej zagrożeń dla funkcjonowania Ogrodu Botanicznego, wnioskowana inwestycja rodzi poważne wątpliwości natury:

- ✓ urbanistycznej – tak znaczna liczba mieszkańców obsługiwana ma być tylko z 1 strony przez wąską ulicę; w jakiegokolwiek sytuacji kryzysowej na tej ulicy (wypadek, awaria, duże opady śniegu) osiedle może zostać odcięte – także dla straży pożarnej, pogotowia ratunkowego itp.,
- ✓ prawnej – z uwagi na charakter zabudowy i lokalizację (intensywna zabudowa wielorodzinna w obszarze zabudowy jednorodzinnej), bardzo wątpliwa wydaje się zgodność przedsięwzięcia z art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 z późn zm.) (czyli z tzw. zasadą dobrego sąsiedztwa), a tym bardziej zapis pkt. 4.1 projektu decyzji w kontekście art. 66 ustawy o ochronie przyrody. Przedłożony projekt decyzji nie uwzględnia tym samym potrzeb funkcjonowania Ogrodu Botanicznego, naruszając przez to wskazany przepis art. 66 ustawy o ochronie przyrody.

Konkluzja:

- projektowana inwestycja, pomijając wątpliwości prawne i urbanistyczne, w sposób nieuchronny i nieodwracalny stworzy zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania Ogrodu Botanicznego;
- UMCS oczekuje uwzględnienia swojego stanowiska wobec projektu decyzji i odmowy ustalenia warunków zabudowy oraz zawieszenia możliwości zagospodarowania tego obszaru (podobnie jak sąsiedniego) do chwili sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który w sposób kompleksowy uwzględni wszystkie interakcje pomiędzy elementami lokalnej przestrzeni, w tym wymogi ochrony cennych elementów środowiska.

Z wyrazami szacunku

REKTOR

prof. dr hab. Radosław Dobrowolski

Do wiadomości:
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
Lublin, ul. Bazylianówka 46

