



RD-CZ-PD.56.0021.2020

Lublin, dnia 8.10.2020r.

**Wydział Ochrony Środowiska
UM Lublin
Ul. T. Zana 38
20- 601 Lublin**

Dotyczy: raportu oddziaływania na środowisko inwestycji planowanej przy ul. Wyżynnej

W odniesieniu do planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ulicy Wyżynnej w Lublinie wnosimy następujące uwagi:

- przedsięwzięcie polegające na zabudowie zboczy i dna suchej doliny położonej w Strefie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH będzie miało dalekosiężne, trwałe negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze, w tym zdrowie ludzi,
- wydanie zgody - decyzji środowiskowej na budowę Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ulicy Wyżynnej w Lublinie umożliwi realizację kolejnych podobnych inwestycji w sąsiedztwie i przyczyni się do dalszego skumulowanego negatywnego oddziaływania na środowisko, co będzie stanowiło ogromną stratę dla całego Miasta Lublin, szczególnie biorąc pod uwagę zyski jakie czerpie miasto z istnienia przestrzeni, która obecnie ma istotny wpływ na zmniejszanie skutków zmian klimatycznych.

Wnosimy o wydanie decyzji odmownej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ulicy Wyżynnej w Lublinie oraz kolejnych tego rodzaju przedsięwzięć lokalizowanych w suchej dolinie zlokalizowanej pomiędzy dzielnicą Czuby Południowe a nasypem drogi kolejowej.

Uzasadnienie:

- realizacja inwestycji zakłóci integralność terenów przyrodniczych położonych w obszarze suchej doliny, w niedalekim sąsiedztwie doliny rzecznej rzeki Bystrzycy, na terenie stanowiącym cenny walor krajobrazowy

unikatowy w skali Polski tak jak to opisano w dokumencie - "Wąwozy i suche doliny Lublina Potencjał i zagrożenia" Redaktor naukowy prof. Ewa Trzaskowska

- Zabudowywanie zboczy suchej doliny, przeobrażenie stosunków wodnych, wpłynie na nieodwracalne zmiany biotopów.
- Zabudowanie zboczy i dna suchej doliny spowoduje zlikwidowanie kolejnego z korytarzy przewietrzających miasto, w tym przypadku tereny zabudowy mieszkaniowej
- Pogorszenie warunków środowiskowych (stały, znaczący, negatywny wpływ na jakość powietrza poprzez zabudowanie poprzez zabudowę wysoką (6 kondygnacji nadziemnych) korytarza przewietrzającego; stały, znaczący, negatywny wpływ na jakość środowiska akustycznego wytworzenie obiektów pomiędzy którymi wzmacniany będzie hałas komunikacyjny; stały znaczący wpływ na powierzchnię ziemi poprzez zabudowę powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz zapewne ich odwodnienie lub wymianę gruntów i realizację 3 kondygnacji podziemnych); stały znaczący, negatywny wpływ na wody podziemne poprzez znaczące zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, prawdopodobna wymiana gruntów, a tym samym istotne zmniejszenie retencji wodnej (przedsięwzięcie zakłada odprowadzanie wody opadowej z terenu przedsięwzięcia oraz górnej części wąwozu do miejskiej sieci); stały znaczący, negatywny wpływ na klimat, w tym mikroklimat poprzez istotne zmniejszenie powierzchni parowania (oddziaływanie na klimat powinno być przeanalizowane w skali całego miasta i potrzeb adaptacyjnych miasta do zmian klimatu); stały, znaczący, negatywny wpływ na krajobraz poprzez zbudowanie unikatowego w skali Polski i Europy terenu suchej doliny położonego w Strefie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH; stały, znaczący, negatywny wpływ na rośliny i zwierzęta poprzez zabudowę i przecięcie zielonego korytarza, terenu migracji zwierząt na przestrzeni od doliny rzecznej rzeki Bystrzycy po tereny sąsiadujące ze Starym Gajem i samym Starym Gajem; stały, znaczący, negatywny wpływ na ludzi poprzez pogorszenie jakości powietrza, klimatu akustycznego, retencji, zniszczenie krajobrazu, istotny wpływ na zmniejszenie możliwości pozytywnego oddziaływania na zdrowie ludzi przyrody występującej w suchej dolinie.
- Przedsięwzięcie jest niezgodne z zapisami MPZP zarówno w zakresie ochrony suchej doliny jak i wykorzystania terenu, w ramach przedsięwzięcia zaplanowano usługi a nawet można snuć domysły, że z zamiarem przekształcenia jej na dalszym etapie na funkcję mieszkaniową wielorodzinną (można tak przypuszczać np.: ze względu na ilość kondygnacji podziemnych przewidzianych na garaże oraz planowane natężenie ruchu) a tu dopuszczone są jedynie tereny aktywności gospodarczej – AG, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno – wytwórczą i składowo – magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym. Przedsięwzięcie będzie powodowało ingerencję w naturalne ukształtowanie terenu. Ponadto zabudowa jest zlokalizowana w strefie istniejącej uciążliwości akustycznej od kolei a przedsięwzięcie będzie tą uciążliwość wymagało.
- W Raporcie oos przedstawiono opis budowy geologicznej i warunków hydrologicznych dla zupełnie innego terenu - „Dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla określenia warunków projektowanych budynków usługowo – biurowych na działkach nr 13 i 40 przy ulicy Wyżynnej w Lublinie, sucha dolina może charakteryzować się innymi warunkami hydrologicznymi, mogącymi wpływać na konieczność istotnego oddziaływania na powierzchnię ziemi, w tym ukształtowanie terenu i wody.
- W Raporcie oos opisano ogólnie różę wiatrów, cyrkulację dla Lublina, nie odniesiono się do badań warunków lokalnych, w związku z tym, trudno jest mówić o faktycznym przeanalizowaniu kwestii oddziaływania na po-

wietrze w tym szczególnie oddziaływania na przewietrzanie terenu a tym samym na zdrowie ludzi i jakość życia.

- W Raporcie ooś brak szczegółów odnośnie metodyki prowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej, przedstawiono jedynie ogólne informacje na temat roślinności segetalnej i występowaniu zwierząt na terenie działki przeznaczonej pod przedmiotowe przedsięwzięcie. Brak wymienionych gatunków ptaków, co jest ewidentnym przeoczeniem wobec ogólnej wiedzy o występowaniu na tych terenach ptaków objętych ochroną gatunkową. Brak informacji specjaliści jakich dziedzin prowadzili inwentaryzację i w jakim okresie a także brakuje inwentaryzacji przyrodniczej z terenu przewidzianego pod drogi dojazdowe i inne tereny komunikacyjne. Teren został poddany samoistnej renaturalizacji i przedstawia obecnie bardzo dużą wartość przyrodniczą, która powinna zostać oszacowana przez niezależny zespół specjalistów. Stosunek autorów Raportu do wartości przyrody, który wydaje się oddawać zdania “Działka stanowiła wcześniej grunt rolny. Obecnie jest nieużytkowana. W obrębie terenu Inwestycji nie rosną drzewa i krzewy. Parcela przeznaczona pod drogę dojazdową wykorzystywana była również wcześniej jako teren rolniczy. Nie przedstawia on zatem obecnie większej wartości pod względem przyrodniczym” stawia pod znakiem zapytania rzetelność oceny.
- W Raporcie ooś, w opisie elementów przyrodniczych środowiska pominięto całkiem fakt umiejscowienia przedsięwzięcia w Strefie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH. Nie ma także nawiązania do wartości przyrodniczych suchej doliny zarówno w skali lokalnej, jak i w skali całego miasta.
- Biorąc pod uwagę lokalizację przedsięwzięcia nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem “nie wystąpi możliwość ich skumulowanego oddziaływania w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu. “ Hałas od drogi kolejowej już teraz jest istotny, pojawienie się nowych elementów od których fale dźwiękowe będą mogły się odbijać a także wprowadzenie nowych źródeł hałasu na pewno wpłynie na wystąpienie oddziaływań skumulowanych. Podobnie zmiana warunków przewietrzania, warunków termicznych związanych z zabudowaniem powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie źródeł zanieczyszczeń powietrza również będzie wpływało na kumulowanie się negatywnych oddziaływań.
- W Raporcie ooś brakuje dowodów, które potwierdzałyby stwierdzenie “ Pomimo usytuowania obiektu na zboczu suchej doliny nie dojdzie do zamknięcia jej drożności. Dopływ czystsze powietrza z obszarów pozamiejskich do zabudowanego centrum oraz transport zanieczyszczeń poza miasto nie zostanie ograniczony w wyniku posadowienia w tym rejonie przedmiotowego obiektu. W ramach Inwestycji realizowane będą powierzchnie niezabudowane (w obrębie działki nr 30/10 oraz na części działki nr 30/8) na których projektowana jest jedynie zielen biologicznie czynna.” Ponadto dopuszczenie realizacji zabudowy wysokiej o charakterze bardzo zbliżonym do zabudowy mieszkaniowej może wpłynąć w przyszłości na dalszą zabudowę suchej doliny podobnymi inwestycjami a tym samym spowodować utratę przewietrzania tej części miasta, co znacząco mogłoby wpłynąć na zdrowie a nawet życie mieszkańców i mieszkańek miasta.
- W Raporcie ooś brakuje rzetelnej charakterystyki krajobrazu i faktycznej analizy wpływu na proponowane zmiany. Krajobraz suchej doliny jest niezwykle cenny zarówno dla osób mieszkających w sąsiedztwie jak i wielu osób zajmujących się naukowo zagadnieniami suchych dolin w Lublinie (patrz: Wąwozy i suche doliny Lublina Potencjał i zagrożenia Redaktor naukowy prof. Ewa Trzaskowska). Stwierdzenie “Trudno jest w tym przypadku mówić o harmonijności krajobrazu, który tworzony jest przez dosyć przypadkowe elementy - osiedle zabudowy wielorodzinnej, pojedyncze obiekty zabudowy jednorodzinnej oraz obszary objęte gospodarką „naturalną”, uprawową opartą o cykl przyrodniczy pór roku.” jest niezgodne z prawdą, wręcz wskazuje albo na brak znajomości terenu albo na ignorancję wiedzy przyrodniczej.
- Argumentacja dotycząca braku istotnego oddziaływania na klimat, akustyczne, powietrze jest dalece nieprzekonywująca, szczególnie biorąc pod uwagę planowane natężenie ruchu “Przyjęto 2 krotną wymianę samocho-

dów w ciągu doby na projektowanych miejscach parkingowych i w garażach. Przewidywany maksymalny ruch po terenie Inwestycji wynosi: samochody osobowe: 1032 poj./dobę samochody dostawcze: 5 poj./dobę samochody ciężarowe: 1 poj/ na dobę.”

- Przedstawiona w Raporcie o oś propozycja Racjonalny wariant najkorzystniejszy dla środowiska nie jest racjonalny ani dla środowiska ani dla mieszkańców i mieszkanki ani dla miasta Lublin jako całości, spowoduje on nieodwracalną utratę zasobów przyrodniczych miasta.
- W oddziaływaniu wariantów na etapie eksploatacji nie uwzględniono oddziaływania walorów przyrodniczych, faktycznych warunków przewietrzania oraz wpływów skutków zmian klimatu na ludzi.
- W oddziaływaniu wariantów na etapie eksploatacji nie uwzględniono oddziaływania związanego z przerwaniami korytarzy przyrodniczych. Biorąc pod uwagę brak inwentaryzacji przyrodniczej zgodnej z zasadami prowadzenia badań przyrodniczych trudno stwierdzić, że oddziaływanie tego rodzaju zostało przeprowadzone.
- Z opisu oddziaływań na wodę wynika jasno, że teren ten nie jest terenem dobrym dla inwestycji infrastrukturalnych. Sucha dolina posiada specyficzne warunki wilgotnościowe i ingerencja w te warunki biorąc pod potrzeby adaptacji Lublina do zmian klimatu są szkodliwe.
- Stwierdzenie, że “Przeprowadzona analiza wszystkich komponentów środowiska wykazała, że przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych przedstawionych w projekcie oddziaływanie Inwestycji niezależnie od wybranego wariantu nie będzie stanowiło bezpośredniego zagrożenia dla dóbr materialnych występujących w jej rejonie.” jest mylne. Zabudowa suchych dolin jest wbrew założeniom planu “Planu Adaptacji do zmian klimatu Miasta Lublin do roku 2030”, opracowaniu naukowemu “Wąwozy i suche doliny Lublina Potencjał i zagrożenia” i będzie wpływała na spadek wartości mieszkań w dzielnicy Czuby Południowe ale także będzie wpływała negatywnie na wizerunek Lublina.

Jak opisano w dokumencie “Planu Adaptacji do zmian klimatu Miasta Lublin do roku 2030” przyjętym do realizacji UCHWAŁA NR 322/IX/2019 RADY MIASTA LUBLIN z dnia 5 września 2019 r. - Potencjał adaptacyjny miasta wymaga wzmocnienia w zakresie (...) d) systemowości ochrony i kształtowania ekosystemów miejskich (infrastruktury błękitno-zielonej), rozumianej jako kształtowanie i wdrażanie polityki rozwoju miasta z nadaniem priorytetu ochronie terenów pełniących funkcje przyrodnicze i zapewnieniu ciągłości osnowy przyrodniczej miasta ze względu na brak zielonych połączeń między terenami zieleni publicznej, malejącą powierzchnię terenów zieleni osiedlowej, utrzymywanie się złego stanu ekologicznego Zalewu Zemborzyckiego, zbyt mały udział w systemie zagospodarowania wód opadowych w mieście rozwiązań służących zagospodarowaniu tych wód w miejscu powstawania lub ich retencjonowaniu, a także brak dostatecznej ochrony wąwozów, suchych dolin i dolin rzecznych przed silną presją zabudowy na te rejon miasta”. W związku z powyższym Miasto Lublin musi zabezpieczać swój potencjał adaptacyjny do zmian klimatu poprzez zapobieganie zabudowy terenów suchych dolin i wąwozów. Raport nie uwzględnia wartości przyrodniczych suchej doliny w stosunku do zasobów miasta i potrzeb zapobiegania zmianom klimatycznym. Miasto już teraz boryka się ze skutkami zmian klimatu od suszy po burze, deszcze nawalne. W kontekście potrzeb przyrodniczych miasta, jego mieszkanki i mieszkańców, potrzeby zachowania odpowiedniej jakości życia, zdrowia nie można analizować przedsięwzięcia polegającego na wprowadzeniu zabudowy do suchej doliny w kontekście jedynie najbliższego sąsiedztwa. Suche doliny są bowiem dobrem wspólnym całego miasta. W ramach dowodów w tak ważnej dla całego miasta decyzji powinny odbyć się konsultacje społeczne zrealizowane na terenie dzielnicy w obszarze której planowana jest inwestycja, tj. na terenie Dzielnicy Czuby Południowe i o takie otwarte spotkanie konsultacyjne jako Rada Dzielnicy wnioskujemy. Oddziaływanie przedsięwzięcia na ludzi powinno być oparte na pogłębionej diagnozie zasobów i potrzeb.

Biorąc pod uwagę wartość przyrodniczą suchych dolin w skali całego miasta, realizowanie przedsięwzięć mających na celu zabudowę zboczy i dna suchej doliny jest działaniem ze wszech miar nieuzasadnionym i bardzo szkodliwym. Lublin posiada wiele terenów inwestycyjnych na których realizowanie przedsięwzięć zabudowy biurowo-usługowej czy mieszkaniowej jest możliwe i zasadne. Pozbawianie mieszkańek i mieszkańców kolejnej cennej suchej doliny, przestrzeni przyrodniczej, która w tym momencie pozytywnie wpływa na stan przyrody w mieście byłoby narażeniem miasta na ogromne straty.

W związku z powyższym Rada Dzielnicy Czuby Południowe zwraca się do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin o odmowę wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji. Jednocześnie prosimy o bieżące przesyłanie informacji dotyczących wniosków o zabudowę suchych dolin na terenie dzielnicy Czuby Południowe.

Z poważaniem

Przewodniczący Zarządu
Dzielnicy Czuby Południowe
Krzysztof Wiśniewski
Krzysztof Wiśniewski

Rozdzielnik:

1 x Adresat,

1 x Redakcje mediów lokalnych

1 x a/a