



Radny Rady Miasta Lublina Stanisław Brzozowski

Lublin dn. 06 maja 2021

Pan Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublina
Za pośrednictwem
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublina

Interpelacja w sprawie rozpoczęcia procedury, która w rezultacie powinna doprowadzić do uchwalenia przez Radę Miasta Lublin standardów architektoniczno-urbanistycznych dla gminy Lublin.

Stanisław Brzozowski

Niepodważalnym faktem jest, że budownictwo wielorodzinne jest ważnym elementem gospodarki, a jednym z zasadniczych jego celów powinno być zaspokojenie potrzeby posiadania mieszkania przez mieszkańców naszego miasta.

Jako radny rady miasta dostrzegam wiele rzeczy negatywnych w realizacji tego zadania. Z moich obserwacji, ale również z opinii bardzo wielu mieszkańców, którzy nabyli w ostatnim dwudziestoleciu deweloperskie mieszkania wynika, że te mieszkania realizują zasadniczo tylko jedną potrzebę, którą można określić jako zapewnienie „dachu nad głową”.

Nie ulega wątpliwości, że to trochę zbyt mało, ponieważ potrzeby ludzkie nie ograniczają się tylko do tego.

Moim zdaniem jedną z zasadniczych przyczyn niewłaściwej realizacji potrzeb mieszkańców w tym zakresie jest fakt, że nasza gmina Lublin nie ma standardów architektoniczno-urbanistycznych, które by obowiązywały na jej terenie.

Jak powszechnie wiadomo obowiązujące w czasach PRL-u przepisy architektoniczno-urbanistyczne zostały zniesione w połowie lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Prawdopodobnie celem tego działania było ułatwienie gminom prowadzenia własnej polityki mieszkaniowej w nadziei przyspieszenia rozwiązania palących potrzeb i braków w tym względzie. Niestety to podejście miało też swoje wady. W sytuacji, gdy przepisy, czy raczej ich brak, stwarzają dużą możliwość podejmowania skrajnie różnych decyzji, dawało to szerokie pole do działań korupcyjnych. Jak wiemy z przestrzeganiem zasad etycznych w biznesie w okresie tzw. transformacji ustrojowej delikatnie rzecz ujmując różnie bywało. Pamięamy wypowiedzi wielu prominentnych polityków tamtego okresu, że np.: „pierwszy

milion trzeba ukraść”. Pamiętamy też przypadek Romana Kluski, twórcy Optimusa, który za prowadzenie biznesu zgodnie z zasadami etyki był za to karany, bo nie chciał dawać łapówek. Nie o tym jednak chcę pisać.

Jest rzeczą zrozumiałą i oczywistą, że planowanie rozbudowy i przebudowy miasta jest rzeczą skomplikowaną i wielopłaszczyznową. Trzeba najpierw zrozumieć jak funkcjonuje „zdrowy” organizm miejski, a następnie zaplanować wszystko zgodnie ze sztuką, uwzględniając jeszcze dodatkowo nowe trendy i nowe uwarunkowania, jak np.: kwestie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, czy sprawy związane z dążeniem do podnoszenia standardów przyrodniczych.

Podążając tym tokiem rozumowania, planując w jakimś rejonie miasta zabudowę mieszkaniową, należałoby zaplanować kompleksowo całą infrastrukturę społeczną, czyli wszystko to, co jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zbiorowości ludzkiej. Inaczej mówiąc trzeba by zabezpieczyć na możliwie wysokim poziomie potrzeby społeczne wytyczając drogi, parkingi, miejsce na szkołę, przedszkole, dom kultury, BOM, oddział poczty, oddziały banków, handel i wiele innych usług. Na marginesie dodam, że będąc dawno temu po raz pierwszy na tzw. zachodzie, konkretnie we Włoszech miałem okazję zauważyć jak w gospodarce rynkowej były rozwiązywane te problemy. W różnych miastach i miasteczkach (odwiedziłem ok. 60-ciu) nowo-budowane domy wielorodzinne kondygnacje parterowe z zasady miały przeznaczone na różnego rodzaju usługi. Na mieszkania były przeznaczone kondygnacje od pierwszego piętra w górę. Trudno nie przyznać, że było to rozwiązanie sensowne, warte do zastosowania u nas.

Jaka jest nasza rzeczywistość?

Mówiąc w dużym uproszczeniu. Wydział planowania wytycza ulice i sieci, a resztę pozostawia deweloperom. Często jeszcze na wniosek tych deweloperów zmienia przeznaczenie terenów wcześniej planowanych pod funkcje społeczne na tereny mieszkaniowe.

Kim jest deweloper? To przedsiębiorca, który buduje domy po to, żeby je sprzedać i zarobić. Dobry interes polega na tym, żeby osiągnąć maksymalny zysk, a taki zysk można osiągnąć minimalizując koszty inwestycyjne i sprzedając gotowy produkt po maksymalnych cenach rynkowych.

Czy wobec tego dewelopera interesuje zakup dużej działki pod budowę, żeby zabezpieczyć wiele miejsc parkingowych i urządzić mieszkańcom bloku skwer z zielenią i plac zabaw dla dzieci? Oczywiście, że nie. Interesuje go jak najmniejsza działka, bo ziemia kosztuje, dlatego będzie chciał budować maksymalną ilość jak najwyższych budynków na minimalnej powierzchni. W sytuacji, kiedy brakuje przepisów urbanistycznych, które by zapewniały życiową przestrzeń wokół bloku dochodzi do tego, że na nowych osiedlach można obserwować wprost nieprawdopodobne zagęszczenie budynków. Żeby nie być gołosłownym, podam przykład zabudowy w rejonie ulicy Poligonowej, czyli osiedle przy ulicy Relaksowej i ulicy Zielone Wzgórze. Gęstość zabudowy może przyprawić o klaustrofobię.

Jaką intymność mają właściciele mieszkań, gdzie blok od bloku jest na „wyciągnięcie ręki”?

Jak w takim mieszkaniu można wypoczywać, czując, że jest się zamkniętym w klatce?

Do tego dochodzi daleko niewystarczająca ilość miejsc parkingowych, bo na ten temat dochodzą do mnie ciągle nowe skargi, brak zieleni i brak całej infrastruktury społecznej. Po każdą rzecz i każdą usługę trzeba gdzieś jechać samochodem. Typowa sypialnia Lublina. Niestety nie jedyna w Lublinie. Dzielnica Czuby to drugi niechlubny przykład.

Dochodzi do tak kuriozalnych sytuacji, że podczas prezentacji w trakcie obrad Rady Dzielnicy Sławin projektu BO, „Lublin przeciw zanieczyszczeniu powietrza. Drzewa dla każdej dzielnicy”, nie można znaleźć działki, miejsca na posadzenie 30-40 drzew na terenie całej dzielnicy.

Dużo się mówi, że XXI wiek powinien nieść ze sobą podnoszenie jakości życia, a okazuje się, że ludzie szukają mieszkań w takich dzielnicach jak LSM, planowanych w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku. Mimo niższego standardu samych mieszkań. Dlaczego? Ponieważ ta dzielnica była zaplanowana pod kątem potrzeb ludzi.

Cytat z pracy „Urbanistyka”, Założenia Urbanistyczne W Tym Przestrzenie Publiczne:

Cała dzielnica Rury, w tym zwłaszcza zespół osadniczy LSM, jest unikatowym przykładem konsekwentnej i twórczej adaptacji europejskiej myśli urbanistycznej lat pięćdziesiątych XX wieku – tj. modelu współczesnej dzielnicy mieszkaniowej, opartej na priorytecie dostępności pieszej – do warunków Lublina. Szczególnym walorem jest harmonijna spójność struktury i programu dzielnicy z bogatą rzeźbą terenu rejonu Rur. W efekcie, w myśl ówczesnego planu miasta, każde z osiedli dzielnicy umieszczono na oddzielnym, naturalnym wzgórzu, dostosowując je do jego naturalnej morfologii i bogato wyposażając w usługi oraz tereny zieleni i rekreacji (w strukturze każdego z osiedli jest ogród osiedlowy i ośrodek usługowy). Każde z osiedli, by zapobiec monotonii i wzmocnić ich tożsamość przestrzenną, zaprojektowane zostało przez innego autora i wzbogacone swoistym zestawem akcentów plastycznych (rzeźb i in., będących m.in. plonem Lubelskich Spotkań Plastycznych z lat 1970.). W środku ciężkości struktury ulokowano usługowe centrum dzielnicowe – obecne Centrum Zańa, a w suchych dolinach okalających osiedla wraz z centrum główne drogi dojazdowe (Głęboka, Filaretów, Wileńska) bądź tereny parkowe (parki Rury i Globus). https://lublin.eu/gfx/lublin/userfiles/public/lublin/przestrzen_miejska/zabytki/zabytki_lublina/dobra_kultury_wspolczesnej/dkw_-_urbanistyka_i.pdf

O czym świadczy ten cytat? O tym, że w ciągu tych 70 lat, które upłynęły nie zrobiliśmy postępu w urbanistyce, tylko cofnęliśmy się.

Jakie wnioski należy wyciągnąć z tego?

Trzeba ustanowić jasne i czytelne reguły gry. Niestety żyjemy w bardzo zbiurokratyzowanym systemie, który ma negatywny wpływ na prowadzenie biznesu. Również deweloperskiego. Można zakładać, że gdyby łatwiej było prowadzić biznes, to powstawałoby znacznie więcej mieszkań i sama konkurencja między deweloperami o klienta spowodowałaby, że ich oferty byłyby bardziej zróżnicowane. Gdyby jeszcze zlikwidować wydział planowania i wydział architektury i urbanistyki,

które przecież realnie i tak jak życie pokazuje nie mają wpływu na jakość zabudowy? No cóż porzućmy marzenia! Niestety jest jak jest i musimy poruszać się w istniejących uwarunkowaniach, dlatego władze samorządowe powinny doprowadzić do narzucenia i przestrzegania pewnych reguł uwzględniających potrzeby mieszkańców.

Zapewne wszyscy chcielibyśmy żyć i mieszkać w pięknym otoczeniu.

Kto i jak ma to zrobić?

Myślę, że Rada Miasta sama nie rozwiąże tego problemu, ale może wykonać pierwszy ważny krok w urzeczywistnieniu tego celu. Naszym nadrzędnym celem powinno być dobro naszych wyborców, czyli mieszkańców miasta Lublin.

Najlepszym rozwiązaniem byłoby sporządzenie i uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy. Oczywiście planu z wizją rozwoju miasta, czyli na przykład, podnoszenia standardów przestrzennych, mieszkaniowych, komunikacyjnych, usługowych i innych.

Realizacja planu w rzeczywistości wymaga oparcia się na pewnych regułach, poza tym samo życie pokazuje jak trudno jest opracować plan zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy, dlatego najpierw trzeba opracować te reguły, które będą obowiązywały nawet tam, gdzie jeszcze nie ma planu i długo nie będzie.

Należy podjąć uchwałę w sprawie woli ustalenia standardów architektoniczno-urbanistycznych dla gminy Lublin i zobowiązać Pana Prezydenta do zlecenia wykonania tego zadania Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania. (Zresztą z nieoficjalnych informacji jakie do mnie dotarły wynika, że projekt standardów urbanistycznych został już w pracowni urbanistycznej opracowany dawno, ale nie został skierowany pod obrady Rady Miasta w celu przyjęcia.)

Po opracowaniu tych standardów przez pracownię urbanistyczną przeprowadzić rzetelną dyskusję. Byłoby wskazane utworzenie niezależnego ciała doradczo-opiniotwórczego złożonego z urbanistów, architektów w tym architektów krajobrazu, deweloperów i innych specjalistów związanych z tym tematem, które miałyby możliwość składania uwag i propozycji. Zebrać uwagi i ponownie cały projekt przedyskutować pod kątem proponowanych zmian, nanosząc ewentualne poprawki.

Na koniec przyjąć projekt jako obowiązujący na terenie gminy Lublin.

W sytuacji, gdy jeszcze długie lata będziemy zmuszeni realizować rozbudowę miasta na tzw. Warunki Zabudowy, pozwoli to na ucywilizowanie tego procesu poprzez narzucenie czytelnych reguł gry jednakowych dla wszystkich.

z poważaniem
Aleksander Brzoński