RADNY RADY MIASTA LUBLIN
TOMASZ GONTARZ

Lublin, 18 listopada 2026 r.

Pan dr Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin

za pośrednictwem:
Przewodniczącego Rady Miasta Lublin Jarosława Pakuły

INTERPELACJA

w sprawie postępowań w przedmiocie pozwoleń na budowę na terenie Górek Czechowskich oraz ochrony siedlisk chomika europejskiego

Szanowny Panie Prezydencie,

na podstawie art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) składam interpelację w sprawie postępowań prowadzonych przez Pana Prezydenta w przedmiocie pozwoleń na budowę na terenie tzw. Górek Czechowskich oraz wykonywania przez Miasto Lublin obowiązków związanych z ochroną siedlisk chomika europejskiego (*Cricetus cricetus*).

W dniu 4 listopada 2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie złożył do Komendanta Wojewódzkiego Policji w Lublinie zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia czynu zabronionego w związku z przystąpieniem przez TBV Investment Sp. z o.o. do realizacji prac budowlanych na Górkach Czechowskich. Sprawę nadzoruje Prokuratura Rejonowa Lublin-Północ, która zarejestrowała zawiadomienie zarówno w trybie karnym, jak i w trybie postępowań pozakarnych, dotyczących postępowań administracyjnych.

Według RDOŚ obszar Górek Czechowskich, z wyłączeniem terenów zadrzewionych, stanowi siedlisko chomika europejskiego, i to także przy niewłaściwym stanie jego zachowania. Inwestor nie uzyskał zezwolenia na odstępstwo od zakazów obowiązujących wobec tego gatunku, a postępowania w sprawie złożonych przez niego wniosków derogacyjnych nie zostały zakończone.

Chomik europejski jest gatunkiem objętym w Polsce ochroną ścisłą i wymagającym ochrony czynnej na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), a zarazem gatunkiem wymienionym w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG, co Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie odnotował w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2026 r. (sygn. II SA/Lu 122/26). Trybunał Sprawiedliwości UE w wyroku z dnia 2 lipca 2020 r. (C-477/19) orzekł, że ochronie podlegają także tereny odpoczynku chomika, które nie są już zajmowane, o ile istnieje wystarczająco wysokie prawdopodobieństwo powrotu gatunku. W wyroku z dnia 28 października 2021 r. (C-357/20) Trybunał wskazał z kolei, że dla naruszenia zakazu pogarszania stanu lub niszczenia terenów rozrodu nie ma znaczenia, czy działanie było umyślne.

Pierwsze pozwolenie na budowę na tym terenie zostało wydane w dniu 8 lipca 2026 r. i dotyczy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, o ośmiu i siedmiu kondygnacjach nadziemnych, przy ul. Bohaterów Września. Według informacji prasowych z lipca 2026 r. dla obszaru Górek złożono łącznie 14 wniosków o pozwolenie na budowę, w tym 6 wniosków TBV Investment, a część postępowań została zawieszona. Całe przedsięwzięcie obejmuje ok. 30 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę i według informacji prasowych ok. 2 tys. mieszkań.

W pierwszym kwartale 2026 r., po sygnałach o możliwym dzieleniu jednego przedsięwzięcia na mniejsze części, które pojedynczo nie osiągają progów, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wystąpił do Pana Prezydenta z wnioskiem o przeanalizowanie, czy zakres inwestycji, dla których złożono wnioski o pozwolenie na budowę, nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymagających decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Z odpowiedzi Ministerstwa Klimatu i Środowiska z dnia 22 kwietnia 2026 r. (znak DOP-WŚ.0500.20.2026.AS), podpisanej przez Podsekretarza Stanu Mikołaja Dorożałę, na interpelację poselską nr 15870 wynika ponadto, że – według stanu na dzień tej odpowiedzi – Pan Prezydent nie zwrócił się do RDOŚ o wydanie opinii lub dokonanie uzgodnienia, a RDOŚ wskazał, że niezależnie od tego, czy poszczególne przedsięwzięcia są ze sobą bezpośrednio powiązane, należy uwzględniać możliwość kumulacji oddziaływań i stosować zasadę przezorności z art. 6 ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z późn. zm.) zabudowa mieszkaniowa objęta ustaleniami planu miejscowego jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko od 4 ha powierzchni zabudowy. Według § 3 ust. 2 pkt 3 tego rozporządzenia przedsięwzięcie poniżej progu podlega kwalifikacji, jeżeli po zsumowaniu jego parametrów z parametrami przedsięwzięcia tego samego rodzaju, planowanego, realizowanego lub zrealizowanego na terenie jednego zakładu lub obiektu, próg ten zostaje osiągnięty.

Pojedyncze pozwolenie z dnia 8 lipca 2026 r. obejmuje ok. 0,15 ha powierzchni zabudowy, natomiast łączna skala zamierzenia na Górkach Czechowskich jest wielokrotnie większa. Jeżeli decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagana, należy ją uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę (art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko). Organ wydający pozwolenie sprawdza zaś zgodność projektu z wymaganiami ochrony środowiska (art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane).

Sygnały organu ochrony przyrody nie są w tej sprawie nowe. Pismem z dnia 25 sierpnia 2020 r. (znak WPN.070.120.2020.KWAW) RDOŚ informował Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Lublin o walorach przyrodniczych Górek Czechowskich, w tym o występowaniu chomika europejskiego, i o konieczności prowadzenia ochrony czynnej. Pismem z dnia 25 kwietnia 2022 r. (znak WPN.600.26.2022.KWAW) RDOŚ zwrócił się do Wydziału Architektury i Budownictwa o uwzględnianie w pozwoleniach na budowę obowiązku zapewnienia nadzoru przyrodniczego. Tymczasem w dniu 13 listopada 2026 r. Urząd

oświadczył publicznie, że nie otrzymał od RDOŚ pisma w sprawie zawiadomienia, a wiedzę o nim czerpie z doniesień medialnych.

Zintegrowany plan inwestycyjny uchwalony uchwałą nr 424/XIII/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2025 r. – wbrew stanowisku Klubu Radnych Prawa i Sprawiedliwości – według wypowiedzi rzeczniczki Prezydenta z dnia 13 listopada 2026 r. wprowadził obowiązek objęcia dodatkową ochroną cennych przyrodniczo gatunków, w tym chomika europejskiego, we współpracy z organami ochrony przyrody. Ten sam organ ochrony przyrody złożył właśnie zawiadomienie o możliwym przestępstwie. Na mocy umowy urbanistycznej Miasto przejmie ponadto ok. 75 ha parku naturalistycznego na terenie, który RDOŚ – z wyjątkiem części zadrzewionych – uznaje za siedlisko chomika, a wraz z nim odpowiedzialność za ochronę gatunku.

Nie przesądzam o odpowiedzialności karnej – to zadanie prokuratury. Pan Prezydent odpowiada jednak, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej i organ wykonawczy gminy, za rzetelność prowadzonych postępowań i za wykonanie uchwały Rady. Brak kompetencji do wstrzymania robót, na który powołuje się Urząd, nie zwalnia z obowiązku starannego rozpatrzenia pozostałych wniosków, o których rozstrzyga Pan Prezydent.

W związku z powyższym zwracam się do Pana Prezydenta z następującymi pytaniami:

1. **W jaki sposób i kiedy załatwiono wniosek Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z 2026 r. o przeanalizowanie, czy zakres inwestycji na terenie Górek Czechowskich, dla których złożono wnioski o pozwolenie na budowę, nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymagających decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach?**

   Proszę o wskazanie daty i znaku wniosku RDOŚ, daty i znaku odpowiedzi skierowanej do RDOŚ oraz o jej przekazanie, a jeżeli odpowiedzi nie udzielono – o wskazanie przyczyny.

2. **Czy przed wydaniem pozwolenia na budowę z dnia 8 lipca 2026 r. organ zsumował parametry wszystkich złożonych wniosków dotyczących zabudowy mieszkaniowej na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym, w rozumieniu § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko?**

   Jeżeli tak – proszę o podanie ustalonej łącznej powierzchni zabudowy i sposobu jej obliczenia. Jeżeli nie – proszę o wyjaśnienie, dlaczego takiej analizy nie przeprowadzono, mimo wniosku RDOŚ.

3. **Na jakiej podstawie faktycznej i prawnej uznano, że dla inwestycji objętej pozwoleniem z dnia 8 lipca 2026 r. nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, i w jakim dokumencie znajdującym się w aktach sprawy to ustalenie zostało utrwalone?**

   Proszę o wskazanie, czy kwestia ta była przedmiotem odrębnej notatki, analizy lub fragmentu uzasadnienia decyzji.

4. **Czy w aktach postępowania zakończonego pozwoleniem z dnia 8 lipca 2026 r. znajduje się inwentaryzacja przyrodnicza obejmująca chomika europejskiego?**

   Jeżeli tak – proszę o wskazanie jej autora, daty sporządzenia oraz okresu, z którego pochodzą obserwacje terenowe. Jeżeli nie – proszę o wyjaśnienie, w jaki sposób organ ustalił, że teren inwestycji nie stanowi siedliska gatunku.

5. **W jaki sposób organ administracji architektoniczno-budowlanej zweryfikował wymagania ochrony środowiska, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, wobec terenu, który organ ochrony przyrody od lat wskazuje jako siedlisko gatunku ściśle chronionego?**

   Proszę w szczególności o informację, czy pozwolenie z dnia 8 lipca 2026 r. nakłada na inwestora obowiązek zapewnienia nadzoru przyrodniczego, o który RDOŚ wnosił pismem do Wydziału Architektury i Budownictwa z dnia 25 kwietnia 2022 r., a jeżeli nie – dlaczego.

6. **Ile spośród 14 wniosków o pozwolenie na budowę złożonych dla terenu Górek Czechowskich jest obecnie w toku, ile postępowań zawieszono i z jakich przyczyn, ile zakończono wydaniem pozwolenia, a ile odmową?**

   Proszę o zestawienie obejmujące inwestora, przedmiot wniosku, datę złożenia i aktualny stan każdego postępowania.

7. **Czy Pan Prezydent zamierza wstrzymać się z wydawaniem kolejnych pozwoleń na budowę na terenie Górek Czechowskich do czasu zakończenia postępowań RDOŚ w sprawie zezwoleń na odstępstwo od zakazów oraz czynności prokuratury, a także czy zamierza wymagać decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla kolejnych etapów?**

   Stanowisko Urzędu, że wstrzymanie robót nie należy do kompetencji Prezydenta, nie odnosi się do postępowań, które Prezydent sam prowadzi i w których to on rozstrzyga.

8. **Czy po ujawnieniu zawiadomienia RDOŚ Urząd Miasta Lublin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o informację o jego zakresie, a do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin o kontrolę prowadzonej budowy?**

   Jeżeli nie – proszę o wyjaśnienie dlaczego, skoro Urząd sam wskazał oba te organy jako właściwe w sprawie.

9. **Czy Urząd Miasta Lublin otrzymał od prokuratury żądanie przekazania dokumentów lub informacji w związku z postępowaniem dotyczącym prac na Górkach Czechowskich, w tym w zakresie postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta?**

   Jeżeli tak – proszę o wskazanie daty żądania oraz zakresu przekazanych dokumentów.

10. **Jakie konkretne działania, z podaniem dat, podjęto od dnia 4 września 2025 r. w wykonaniu zapisu zintegrowanego planu inwestycyjnego o dodatkowej ochronie chomika europejskiego we współpracy z organami ochrony przyrody?**

    Proszę o wskazanie komórki organizacyjnej odpowiedzialnej za wykonanie tego zapisu oraz korespondencji prowadzonej w tej sprawie z RDOŚ.

11. **Czy umowa urbanistyczna zawarta z TBV Investment Sp. z o.o. nakłada na inwestora obowiązki dotyczące ochrony chomika europejskiego, w szczególności w zakresie inwentaryzacji, nadzoru przyrodniczego, harmonogramu prac lub ochrony czynnej?**

    Jeżeli tak – proszę o wskazanie właściwych postanowień oraz mechanizmu kontroli ich wykonania przez Miasto. Jeżeli nie – proszę o wyjaśnienie, z jakich przyczyn takich postanowień nie wynegocjowano.

12. **W jaki sposób w podsumowaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględniono opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie chomika europejskiego?**

    Proszę o przekazanie treści opinii RDOŚ oraz wskazanie, które jej wnioski zostały uwzględnione w ustaleniach planu, a które pominięto i z jakich przyczyn.

13. **W jaki sposób Urząd Miasta Lublin załatwił pisma RDOŚ z dnia 25 sierpnia 2020 r. (znak WPN.070.120.2020.KWAW) skierowane do Wydziału Gospodarki Komunalnej oraz z dnia 25 kwietnia 2022 r. (znak WPN.600.26.2022.KWAW) skierowane do Wydziału Architektury i Budownictwa?**

    Proszę o informację, jakie działania podjęto w odpowiedzi na wskazania RDOŚ dotyczące ochrony czynnej chomika oraz nadzoru przyrodniczego w pozwoleniach na budowę, a także w ilu pozwoleniach wydanych od 25 kwietnia 2022 r. dla terenu Górek Czechowskich taki obowiązek nałożono.

14. **Kto i ze środków jakiego podmiotu będzie prowadził ochronę czynną chomika europejskiego na terenie parku naturalistycznego po jego przejęciu przez Miasto Lublin oraz czy Miasto zamierza zlecić własną, niezależną inwentaryzację populacji przed wydaniem kolejnych pozwoleń na budowę?**

    Proszę o wskazanie, czy koszty ochrony czynnej zostały oszacowane i czy uwzględniono je w umowie urbanistycznej albo w planach finansowych Miasta.

Jednocześnie, na podstawie art. 24 ust. 6 ustawy o samorządzie gminnym, proszę o udzielenie odpowiedzi na piśmie w terminie 14 dni od dnia doręczenia interpelacji, z odniesieniem się odrębnie do każdego z pytań.

Z wyrazami szacunku,
(-)
Tomasz Gontarz
Radny Rady Miasta Lublin