

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI**  
**z dnia .....**

**w sprawie skargi p. .... na działania Prezydenta Miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1.1. Skargę p. .... na działania Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się za bezzasadną.

2. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Projektodawcą uchwały jest  
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji  
Rady Miejskiej w Łodzi

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Komisji**  
**Skarg, Wniosków i Petycji**  
**Rady Miejskiej w Łodzi**  
*Robert Pawlak*

Projekt zgodny z przepisami prawa  
opiniuje pozytywnie  
pod względem formalno-prawnym

**RADCA PRAWNY**  
**Łd-M-1638**  
*Lukasz Gałowski*  
S. 22. 9 2025 r.

Załącznik  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia .....

## UZASADNIENIE

W dniu 30 grudnia 2024 r. została złożona skarga na działania Prezydenta Miasta Łodzi i podległych wydziałów Urzędu Miasta Łodzi w kontekście planów dewelopera TDG18 sp. z o. o. Chojny sp. k i wniosku firmy planującej budowę 12 wieżowców od 7-12 kondygnacji w Łodzi, w okolicach ulic Warneńczyka i Rzgowskiej. Ponadto Skarżąca wskazuje, że postępowanie administracyjne było prowadzone z naruszeniem przepisów prawa i w sposób nieprzyjemny dla mieszkańców.

Na podstawie art. 237 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi.

Skarżąca, będąca stroną w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr 27/U/2022 z dnia 14 czerwca 2022 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi o nawierzchni twardej, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit b, pkt 55 lit b tiret drugie oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą w Łodzi przy ul. Warneńczyka. Na potrzeby opracowania Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia pn. Zespół budynków mieszkalnych (...) załączonej do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach została opracowana:

- w 2019 r. ekspertyza geotechniczna w celu oceny warunków gruntowo-wodnych;
- w 2021 r. opinia geotechniczna badań podłoża gruntowego określająca geotechniczne warunki posadowienia budynków wielorodzinnych na działce nr ew. 3/50 obręb G-28 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków obiektów budowlanych, dalej zwany Rozporządzeniem MTBiGM.

Zgodnie z § 3.1 pkt. 3 Rozporządzenia MTBiGM geotechniczne warunki posadowienia przedstawia się w formie: opinii geotechnicznej, dokumentacji badań podłoża gruntowego lub projektu geotechnicznego. Opinię geotechniczną może wykonać tylko osoba z niezbędnymi kwalifikacjami i uprawnieniami budowlanymi. Ustalenie warunków gruntowo-wodnych jest konieczne w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Każdy projekt budowlany, będący podstawą do otrzymania takiego pozwolenia, powinien zawierać informacje na temat geotechnicznych warunków posadowienia budowanego obiektu. Ekspertyza geotechniczna wykonana w 2019 r. została opracowana na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni

ziemi oraz norm branżowych. Ekspertyza geotechniczna została opracowana w celu ustalenia warunków gruntowo-wodnych. Na jej potrzeby wykonano 7 otworów o głębokości od 3 m do 10 m p.p.t. (wstępnie zaplanowano 13, jednak z uwagi na przeszkody antropogeniczne oraz brak możliwości dojazdu wykonano 7 otworów). Nie ma regulacji prawnych, które warunkowałyby tak jak w przypadku m.in. projektu robót geologicznych wskazanie innych lokalizacji wierceń przez osobę ze stosownymi kwalifikacjami, w celu osiągnięcia celu robót. Na potrzeby ekspertyzy poza ustaleniem warunków gruntowych i wodnych dokonano oceny zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz norm branżowych. W tym celu przebadano próbki gruntu w akredytowanym laboratorium. Analiza wyników badań laboratoryjnych wykazała, że wartości dopuszczalne stężeń zanieczyszczeń dla gruntów zarówno dla obecnego jak i planowanego zagospodarowania terenu nie zostały przekroczone. Dopuszczalne składniki mieszają się w granicach norm, a zaobserwowany stan środowiska gruntowo-wodnego nie wpłynie na proces realizacji obiektu budowlanego.

Na potrzeby opinii geotechnicznej wykonano w lutym 2021 r. 22 otwory badawcze (12 otworów do głębokości 9-10 m oraz 10 otworów do głębokości 2,5-3,7 m). Wszelkie ustalenia odnośnie zakresu badań i głębokości zostały wykonane w zakresie uzgodnionym z projektantami obiektu. Geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych zostały opracowane na podstawie europejsko/polskich norm PN-EN 1997 oraz ww. Rozporządzenia. Na podstawie opracowanej opinii geotechnicznej projektowany obiekt zaliczono do II kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba opracowania projektu robót geologiczno – inżynierskich. Zakres wykonanych badań na potrzeby sporządzenia opinii geotechnicznej był zgodny i realizowany zgodnie z wymogami Rozporządzeniem MTBiGM (§ 6.1 pkt 2 i 3) tj. dla II kategorii geotechnicznej. Zgodnie z § 7 ust. 4 „zakres badań w zależności od potrzeb, może być rozszerzony o dodatkowe badania gruntu, takie jak: badania zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych”. Archiwalne wiercenia (z 2019 r.) nie wykazały przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń dla gruntów na dz. 3/50 obręb G-28. W opinii geotechnicznej wykonano badania gruntów oraz obserwację występowania wód gruntowych zgodnie z obowiązującymi normami państwowymi i branżowymi oraz Rozporządzeniem MTBiGM. Analiza makroskopowa gruntów nie wykazała obecności zanieczyszczeń gruntu. Zgodnie z zapisem z KIP ze str. 7 „Zakres wykonanych badań jest w zupełności wystarczający dla określenia warunków posadowiania projektowanych obiektów budowlanych”. Zgodnie z wytycznymi, osobą odpowiedzialną za przyjęcie parametrów podłoża gruntowego i kategorii geotechnicznej jest projektant obiektu. Organ, kierując się zasadą zapobiegania i przezorności, w ww. decyzji wskazał, iż cyt. „w przypadku stwierdzenia w trakcie budowy występowania w którymkolwiek miejscu zanieczyszczenia gleby lub ziemi w stopniu przekraczającym określone prawem normy, podczas realizacji inwestycji powinna być wykonana remediacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z RDOŚ w Łodzi”. Ponadto, kierownik budowy jest obowiązany, w oparciu o informację, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zmianami) sporządzić lub zapewnić sporządzenie, przed rozpoczęciem budowy, planu bezpieczeństwa

i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych.

Na działki o nr ewidencyjnych: 2/2, 3/55, 3/57, 3/58, 3/59, 3/60, 3/61, 3/62, 671, 672, 643/63, położone w obrębie geodezyjnym G-28, organ wydał dwa rozstrzygnięcia zezwalające na usunięcie łącznie 8 sztuk drzew w decyzjach o nr ZZ/521/23 i ZZ/454/23. Ponadto na przełomie stycznia i lutego 2022r. pracownicy Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi prowadzili kontrole prac porządkowych na ww. obszarze pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie usuwania drzew. Ustalono wtedy, że prace skoncentrowane były na wycinaniu podrostów drzew z rodzaju robinia akacjowa, klon jesionolistny i brzoza brodawkowata, których obwody na 5 cm tj. przy podstawie pnia nie przekroczyły odpowiednio 50 cm dla brzozy, 65cm dla robinii akacjowej i 80 cm dla klonów jesionolistnych. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478) art. 83 f ust. 1 pkt 3 na usuwanie ww. drzew nie jest i nie była wymagana zgoda organu do tego uprawnionego. Ponadto, kwestie ochrony gatunkowej zwierząt reguluje art. 52 ustawy o ochronie przyrody oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2183), a kompetencje w tym zakresie leżą w gestii Generalnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z powodu braku legitymacji prawnej do działań w tym zakresie Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Łodzi nie prowadził postępowań w sprawach dotyczących naruszenia zakazów w odniesieniu do gatunków chronionych. Wydana decyzja Nr 27/U/2022 z dnia 14 czerwca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi o nawierzchni twardej na potrzeby budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą w Łodzi przy ul. Warneńczyka jest ostateczna oraz nie zostały wydane decyzje zmieniające ww. decyzję. Odwołanie od ww. decyzji nie zostało uwzględnione przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi. Skarga na decyzję organu II instancji została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi. Od wyroku WSA wniesiona została skarga kasacyjna, która nie została dotychczas rozpatrzona przez Naczelny Sąd Administracyjny.

Postępowanie, o którym mowa w przekazywanych pismach stron postępowania, to procedura prowadzona na podstawie art. 35 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zgodnie z którym organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 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 (Dz. U. 2024 poz. 1112 ze zm.). Wydział Urbanistyki i Architektury w UMŁ zwrócił się do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa z wnioskiem z dnia 11.01.2024 r. w sprawie konieczności dokonania zmiany w zakresie rozwiązań technicznych dla ww. przedsięwzięcia, a co za tym idzie czy wprowadzone zmiany wymagają zmiany wydanej już decyzji środowiskowej. Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w piśmie z dnia 25.01.2024 r. poinformował – biorąc pod uwagę art. 72 ust. 2 ustawy z dnia

3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1112, zwaną dalej ustawą OOOŚ) stanowiący, że cyt.: „wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się w przypadku zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, w szczególności: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji (...)”, że określone we wniosku proponowane zmiany nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko oraz nie wpłyną na warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji określone w decyzji Nr 27/U/2022. W związku z powyższym zmiana decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w tym zakresie nie była wymagana. Kwestia przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko uzależniona jest od wykazania istnienia takiej zmiany zakresu inwestycji, która powoduje inne zakresowo negatywne oddziaływanie na środowisko niż było to przedmiotem dotychczasowej oceny oddziaływania na stanowisko zakończonej wydaniem ostatecznej decyzji środowiskowej. Z uwagi, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wydawana na początku procesu zmierzającego do realizacji inwestycji to organ wydający wymaganą w następnej kolejności prawem decyzję, w tym przypadku – organ administracji architektoniczno-budowlanej w oparciu o art. 35 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2024 r. poz.725 t.j.) - sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy OOOŚ.

Reasumując, z zestawienia powyższych okoliczności wynika bezsprzecznie, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została wydana w oparciu o zebrany materiał dowodowy na czas rozpatrywanej sprawy oraz uwzględniała w swojej treści uwarunkowania mające na cel ochronę powierzchni ziemi i gleby związanej z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym.

Wobec powyższego Rada Miejska w Łodzi uznaje skargę za bezzasadną.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi informuje, że: *„W przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”*.

PRZEWODNICZĄCY  
Komisji  
Skarg, Wnioseków i Petycji  
Rady Miejskiej w Łodzi  
Robert Pawlak