

Protokół Nr 22
z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Ochrony Środowiska
z dnia 15 czerwca 2026 r.

Przewodnicząca Komisji radna Edyta Kempa otworzyła i prowadziła posiedzenie Komisji Ładu Przestrzennego i Ochrony Środowiska.

Powitała członków Komisji, mieszkańców Milanówka.

Lista obecności członków Komisji jest załącznikiem do protokołu.

Obrazy Komisji odbyły się w dniu **15 czerwca 2026 r. (poniedziałek)** o godz. **16:00**, w budynku „B” Urzędu Miasta Milanówka przy ul. Kościuszki 45.

Skład Komisji:

Przewodnicząca Komisji Edyta Kempa

Radna Justyna Chmielewska

Radny Marcin Dudziński

Radna Malwina Łazicka

Radna Marta Narbut

Radny Mateusz Pitas

Porządek obrad Komisji:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Opinia Komisji dotycząca projektów uchwał w sprawie:
 - a) uzgodnienia przeprowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych pomnika przyrody;
 - b) wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 39 obręb 06-06 w drodze wewnętrznej – bocznej od ul. Długiej – w Milanówku, w trybie bezprzetargowym;
 - c) zmiany uchwały Nr 683/LXXXVIII/23 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 lipca 2023 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
 - d) zasad gospodarowania nieruchomości miasta Milanówka w zakresie obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiącymi własność Gminy Milanówek będącymi drogami nie zaliczonymi do kategorii dróg publicznych.
3. Omówienie pism przekazanych przez Przewodniczącego Rady Miasta Milanówka.
4. Sprawy różne.

Ad 1

Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Komisji poddała pod głosowanie porządek obrad.

Komisja w głosowaniu: **4-za, 2-nb**, pozytywnie zaopiniowała porządek obrad.

Ad 2

Opinia Komisji dotycząca projektów uchwał w sprawie:

a) uzgodnienia przeprowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych pomnika przyrody.

Ww. projekt uchwały jest przedstawiony na stronie miasta w BIP.

Referat Ochrony Środowiska Rafał Marczak przedstawił projekt uchwały.

Uchwała jest tworzona w związku z ustawą o ochronie przyrody, a konkretnie art. 45, ust.2, pkt.1 tej ustawy, który mówi, że wszelkie zabiegi przy pomnikach przyrody należy uzgadniać z radą miasta.

Pomnik przyrody znajduje się na działce 1/6 przy ul. Warszawskiej. Jest to pomnik przy SM. Z obserwacji zespołu ROŚ wynika, że ten pomnik od kilku lat rokrocznie traci bardzo dużo suszu. Wynikiem tego, jest zagęszczenie gruntu wokół pomnika przyrody. W związku z tym planuje się wykonać prace pielęgnacyjne polegające na wertykulacji terenu wokół pomnika przyrody. Polega to na tworzeniu otworów za pomocą sprężonego powietrza. Te otwory są wdmuchiwane bez naruszenia głównych korzeni. Wykonane otwory zostaną wypełnione substratem strukturalnym wzbogaconym preparatem wspomagającym rozwój i regenerację systemu korzeniowego, po to, aby pobudzić drzewo do wzrostu, żeby dać mu trochę lepsze warunki. To jest cały program prac pielęgnacyjnych. Planuje się również wyściółkowanie terenu przy pomniku przyrody, żeby była tam lepsza retencja wody, lepsza wilgotność. Nadzór nad realizacją prac będzie prowadzony przez p. Marcza. Przeprowadzenie prac przewiduje się jeszcze w tym roku.

Przewodnicząca Komisji zapytała, ile czasu będą trwały prace przy pomniku przygody.

Referat Ochrony Środowiska Rafał Marczak poinformował, że przewiduje się przeprowadzenie prac w ciągu jednego dnia.

Przewodnicząca Komisji poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie uzgodnienia przeprowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych pomnika przyrody.

Komisja w głosowaniu: **4-za, 2-nb**, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały jw.

b) wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 39 obręb 06-06 w drodze wewnętrznej – bocznej od ul. Długiej – w Milanówku, w trybie bezprzetargowym.

Ww. projekt uchwały jest przedstawiony na stronie miasta w BIP.

Referat GNiPP Iwona Zalewska przedstawiła projekt uchwały. Pani Zalewska poinformowała, że do projektu uchwały będzie autopoprawka, ponieważ po konsultacji z konserwatorem uzgodniona została zmiana przebiegu projektowanego wodociągu, ze względu na drzewo które tam rośnie. Jest to przyłączy wodociągowe, główny wodociąg jest w ul. Długiej.

Przewodnicząca Komisji poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 39 obręb 06-06 w drodze wewnętrznej – bocznej od ul. Długiej – w Milanówku, w trybie bezprzetargowym

Komisja w głosowaniu: **4-za, 2-nb**, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały jw.

c) zmiany uchwały Nr 683/LXXXVIII/23 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 lipca 2023 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Ww. projekt uchwały jest przedstawiony na stronie miasta w BIP.

Referat GNiPP Iwona Zalewska przedstawiła projekt uchwały.

Uchwała będzie z całą pewnością zdejmowana z porządku obrad sesji z tego względu, że podjęcie tej uchwały uniemożliwi procedowanie w lipcu uchwały dot. dzierżawy sieci kanalizacji deszczowej dla firmy Trei.

Chcielibyśmy, aby ta uchwała była procedowana na sesji RMM, chociaż stan prawny działki drogowej w ul.

Dembowskiej jest taki, że właścicielem jest skarb państwa. Jednak skarb państwa uznając, że działka, mimo że nie ma kategorii drogi gminnej, jest we władaniu miasta. Pozostawiono decyzję dla gminy. Obiekt został wybudowany bez zgód. Na pewno, za to wykroczenie będzie naliczane bezumowne korzystanie. Referat GNiPP zajmuje się tą sprawą. Natomiast z całą pewnością, aby ten deweloper mógł oddawać wody opadowe do tej kanalizacji deszczowej, będzie wymagało to wykonanie jeszcze dwóch rzeczy. Jedną z nich jest uzyskanie tytułu prawnego, żeby w ogóle wejść na grunt oraz uzyskać pozwolenie wodno-prawne. Referat zajmuje się tylko umową dzierżawy.

Radny Mateusz Pitas uważa, że projekt uchwały powinien być wniesiony na następną komisję.

Referat GNiPP Iwona Zalewska widzi to w ten sposób, że na następnej komisji zostanie omówiony temat Trei. Uchwała będzie podejmowana na sesji Rady Miasta w lipcu.

Przewodnicząca Komisji poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr 683/LXXXVIII/23 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 lipca 2023 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Komisja w głosowaniu: **4-głosy wstrzymujące, 2-nb**, nie wydała opinii.

d) zasad gospodarowania nieruchomości miasta Milanówka w zakresie obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiącymi własność Gminy Milanówek będącymi drogami nie zaliczonymi do kategorii dróg publicznych.

Ww. projekt uchwały jest przedstawiony na stronie miasta w BIP.

Referat GNiPP Iwona Zalewska przedstawiła projekt uchwały.

Referat GNiPP Iwona Zalewska nie wie, jaka będzie reakcja RMM. Pani Zalewska o tego typu uchwałach o gospodarowaniu nieruchomościami wspomina, odkąd tutaj pracuje. Wszystkie duże projekty, gdzie radni mogli mieć wątpliwości pewnie przeszły. Uchwała polega na tym, że tam, gdzie nie mamy kategorii drogi gminnej, gdzie te kategorie zostały zdjęte i mamy do posadowienia sieci podziemne lub naziemne, to p. Zalewska nie chciałaby forsować radnych i przedstawiać tych uchwał na posiedzeniach rady, tylko żeby udawało się tego typu służebności zawierać bez konieczności angażowania radnych, tylko zarządzeniem BMM. Większość tego typu spraw i tak jest robione decyzją założeń pasa drogowego w przypadku, kiedy jest kategoria drogi gminnej. W sytuacji, kiedy nie ma drogi gminnej, nie różni się to niczym. Działamy tymi

samymi przepisami. To jest propozycja dla RMM. Drobne rzeczy, które nie wymagają zaangażowania radnych pani Zalewska chciałaby zdjąć.

Przewodnicząca Komisji zapytała, czy ROŚ będzie za każdym razem opiniował mapę, przebieg, czy nie będzie zagrożenia dla drzew i innej roślinności.

Referat GNiPP Iwona Zalewska zaznaczyła, że ROŚ jest w ścisłym kontakcie z GNiPP i każdą sprawę, gdzie są wątpliwości, że ucierpi roślinność jest wspólnie omawiana. W Raporcie o Stanie Gminy będzie przedstawiona ilość tych spraw. Można też przedstawić raz na pół roku lub na kwartał wykaz tych spraw. Wszystko jest również dostępne w Zarządzeniach Burmistrza. Taki raport mógłby być składany do radnych. Niewiele się dzieje w GNiPP bez kontaktu z ROŚ.

Radny Mateusz Pitas podkreślił, że są to uchwały, co do których w zasadzie wszyscy byli zgodni. Zastrzeżenia dotyczyły przebiegu, czy można zrobić linię podziemną, a nie naziemną. Jeżeli uchwał była zdejmowana, to tylko po to, żeby to sprawdzić. Radnemu wydaje się, że standardy postępowania zostały wypracowane. Przyłączenia są ważne dla mieszkańców. Organ kontrolny w postaci Komisji Rewizyjnej RMM jest w stanie to sprawdzić, zweryfikować jaki jest stan faktyczny.

Referat GNiPP Iwona Zalewska uważa, że w uchwale można ująć obowiązek raportowania.

Radny Mateusz Pitas uważa, że uchwałę można zawsze zmienić.

Przewodnicząca Komisji uważa, że takich uchwał przerobiono bardzo dużo. Prace odbywają się w porozumieniu z referatami.

Przewodnicząca Komisji poddała pod głosowanie projekt uchwały dot. zasad gospodarowania nieruchomości miasta Milanówka w zakresie obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiącymi własność Gminy Milanówek będącymi drogami nie zaliczonymi do kategorii dróg publicznych.

Komisja w głosowaniu: **4-za**, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały jw.

Ad 3

Omówienie pism przekazanych przez Przewodniczącego Rady Miasta Milanówka.

Przewodnicząca Komisji omówiła pisma przekazane przez Przewodniczącego Rady Miasta Milanówka.

Pismo nr RGNP.6730 skierowane do BMM dot. inwestycji. Przewodnicząca proponuje pismo ponownie skierować do BMM.

Pismo od Stowarzyszenia Na Rzecz Miast-Ogrodów wnoszące o szczegółowe wyjaśnienie aspektów sprawy studni głębinowej przy ul. Łąkowej. Przewodnicząca uważa, że działania UM rozminęły się ze sprawą opisaną w piśmie. Wszystko jest wyjaśnione, było spotkanie z prezes MPWiK. W związku z tym rozpatrywanie pisma dziś nie jest zasadne.

Pismo od Stowarzyszenia Na Rzecz Miast-Ogrodów dot. jawności lub niejawności spotkań. Przewodnicząca otrzymała informacje, że pismo będzie rozpatrywane przez inną komisję.

Pismo dot. zmiany regulaminu targowiska. Wnoszący prosi o zmianę w regulaminie. Prośba dot. możliwości zostawienia namiotu na noc. Wnoszący powinien zgłosić się do jednostki zarządzającej targowiskiem. Przewodnicząca podkreśliła, że regulamin targowiska był długo negocjowany z dwiema stronami. Radna nie jest pewna, czy na tym etapie zmiany mogą być nanoszone.

Pismo od Stowarzyszenia Na Rzecz Miast-Ogrodów dot. wniosku w sprawie wprowadzenia na obrady komisji planowania tematu planu ogólnego. Przewodnicząca potwierdziła, że taka komisja się odbędzie.

Referat GNiPP Iwona Zalewska uważa, że odbędzie się nie tylko jedna taka komisja. Problem planu ogólnego wiąże się z nieaktualnymi mapami cieków wodnych na terenie miasta, na co zwróciła uwagę Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. Jest również problem z wykonawcą. Wykonawca wziął na swoje braki wykonanie wielu planów ogólnych na terenie kraju. Referat jest obciążony pracą, która powinna należeć do wykonawcy. Komisja w sprawie planu ogólnego powinna się odbyć.

Przewodnicząca Komisji podkreśliła, że jeżeli taka komisja będzie zaplanowana, to poinformuje o tym mieszkańców.

Pismo od Stowarzyszenia Na Rzecz Miast-Ogrodów dot. sprzeciwu wobec organizowaniu zawodów aborystycznych na milanowskich pomnikach przyrody. Pomimo tego, że aboryści skontrolowali, czy są miejsca łęgowe. Zostało to sprawdzone również przez ornitologa. Mieszkanka uważa, że takie zawody nie powinny się w mieście ogrodzie odbywać.

Radny Mateusz Pitas obserwował takie zawody w Parku Młochowskim w zeszłym roku. Był również obserwatorem tegorocznych zawodów. Tak jak powiedziała radna Edyta Kempa, mieliśmy aborystów, ornitologa. Przedstawicielka stowarzyszenia była również obecna, rozmawiała z ornitologiem. Wszystkie wątpliwości zostały wyjaśnione. Nie doszło do jakiegokolwiek uszkodzenia drzewa. Drzewa nie ucierpiały,

wprost przeciwnie, ponieważ sporo drzew zostało wypielegnowanych w ramach tych zawodów. Zostały wybrane drzewa, które nikomu nie przeszkadzały. Nie było tam dziupli, nie było tam ptaków. Nie było głośnej muzyki, odpalania ciężkiego sprzętu. Był tylko sprzęt alpinistyczny, piły używano tylko do podcięcia suchych konarów. Jesteśmy w mieście ogrodzie, więc działamy z poszanowaniem tego wszystkiego. Nie można mieć zastrzeżeń do osób zajmujących się tym zawodowo. Czuwano nad tym, żeby wszystko było bezpieczne i zgodne ze sztuką. Radny rozumie niepokój mieszkanki, ale obserwując to w Młochowie i w Milanówku, nie widział jakichkolwiek zagrożeń, szkód dla przyrody.

Przewodnicząca Komisji podkreśliła, że miasto bywa głośne. Czasami ktoś włączy kosiarkę, przejedzie karetka. W mieście musimy z nim żyć. Radna uważa, że takie wydarzenie służy również promocji dla tego zawodu, bardzo niszowego i bardzo potrzebnego. Radna uważa, że takie zawody powinny się odbywać corocznie.

Radny Mateusz Pitas uważa, że będzie ciężko organizować to co roku, ponieważ wiele miast zabiega o tego typu zawody. Plusem była również dostępność takich fachowców dla mieszkańców. Nie jest to liczna grupa, jest to zawód zanikający. Korzyści z takiego wydarzenia jest dużo.

Przewodnicząca Komisji podkreśliła, że wydarzenie miało charakter edukacyjny.

Ad 4

Sprawy różne.

Referat GNiPP Iwona Zalewska poruszyła temat firmy Trei oraz wydania odmownych decyzji w lutym zeszłego roku, na kolejne etapy realizacji inwestycji. Decyzja odmowna została przekazana przez dewelopera do SKO. Zostało złożone odwołanie. SKO napisało, że nie można mieć tutaj wydawanej decyzji na część działki. Jedno ze stowarzyszeń odwołało się do WSA. WSA wypowiedziało się w ten sposób, że sprawa wróciła do SKO, jako sprawa, która wymaga przeanalizowania jeszcze raz z tzw. art.69 61, czyli przeanalizowanie wszystkich przesłanek, które pozwalają wydać decyzję o warunkach zabudowy. W tej chwili wiadomo, że jedna z głównych przesłanek, czyli decyzja środowiskowa nie będzie możliwa do wykonania. Z całą pewnością SKO zgodnie z polskim prawem ma dwa rozwiązania. Albo zwróci nam sprawę do ponownego rozpatrzenia albo utrzyma w mocy decyzję odmowną. Jeżeli wróci do ponownego rozpatrzenia, gmina biorąc pod uwagę przepisy polskiego prawa, nie może wydać decyzji pozytywnej dla tej inwestycji. Można wydać wyłącznie taką samą, jaka została wydana, czyli decyzję odmowną. Miasto nie jest w stanie wydać innej decyzji niż wydało w lutym zeszłego roku.

Radny Mateusz Pitas odniósł się do insynuacji, które się dzieją w przestrzeni medialnej. Radny poruszył temat dot. przekazu, że miasto będzie wydawało WZ na teren przy ul. Kościuszki. Jest to nieprawda.

Referat GNiPP Iwona Zalewska odniosła się do wypowiedzi przedmówcy. Właściciel tego terenu już od jakiegoś czasu próbuje przekonać UM, żeby tam powstało osiedle budynków mieszkalnych. Prywatna opinia p. Zalewskiej jest taka, że to nie ma szans tam powstać oraz zupełnie nie pasuje do tego miejsca. Inwestor bardzo chciał budować te obiekty. Ze względu na obszar, wymagana jest opinia środowiskowa. Pierwsza informacja z referatu była taka, że nie da się złożyć wniosku o WZ na tak dużą powierzchnię, nie mając decyzji środowiskowej. Inwestor zwrócił się do UM o wydanie decyzji środowiskowej. Nie brał pod uwagę budowy kanalizacji na taką ilość bloków. Ta decyzja środowiskowa się toczy. Biorąc pod uwagę ten teren, biorąc pod uwagę plan ogólny, który tam jest, podobnie jak w przypadku firmy Trei nie ma możliwości, żeby tam decyzja o warunkach zabudowy powstała. Ona nie będzie zgodna z przepisami odrębnymi, nie będzie zgodna z założeniami miasta. Może powstać tylko decyzja odmowna. Dotarła do p. Zalewskiej informacja, że inwestor będzie planował zintegrowany plan inwestycyjny. Jest to nowy twór, który można wprowadzić uproszczoną procedurę wprowadzenia planu miejscowego. ZPI musi być zintegrowany z planem ogólnym. Jeżeli zaplanowano tam usługi, to nie da się tego tam zrealizować. ZPI nie da się zrealizować, ponieważ na tym terenie nie wychodzi tzw. obszar uzupełnienia zabudowy. Nie ma wystarczającej ilości budynków, żeby ten obszar uzupełnienia zabudowy na ten teren się rozlał, a co za tym idzie, nie ma tam możliwości prowadzenia zabudowy mieszkaniowej. Nie będzie możliwości wydania WZ ani zrobienia ZPI. To jest prawnie niemożliwe.

Na tym posiedzenie i protokół zakończono.

Nagranie stanowi integralną część protokołu.

Przewodnicząca Komisji Ładu Przestrzennego i Ochrony Środowiska

/-/

Edyta Kempa

Protokołowała

/-/

Małgorzata Obwojska