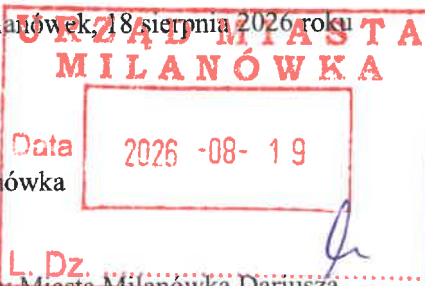




**RADNA
MIASTA MILANÓWKA**

Milanówek, 18 sierpnia 2026 roku



Artur Niedziński

Burmistrz Miasta Milanówka

Za pośrednictwem:

Przewodniczącego Rady Miasta Milanówka Dariusza
Kopcia

Interpelacja w sprawie postępowań dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów
objętych planowaną inwestycją TREI Real Estate Poland

Szanowny Panie Burmistrzu,

Działając na podstawie art. 24 ust. 3–6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, składam interpelację dotyczącą sprawy o istotnym znaczeniu dla Gminy Milanówek, obejmującej prowadzone przez Burmistrza Miasta Milanówka postępowania dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla terenów objętych planowaną inwestycją TREI Real Estate Poland oraz podmiotów działających na rzecz tej inwestycji, w tym w szczególności postępowania: RGNP.6730.148.2025, dotyczące wniosku z dnia 31 lipca 2025 r., oraz RGNP.6730.162.2025, dotyczące wniosku z dnia 9 września 2025 r.

Przedmiotem interpelacji jest ustalenie pełnego zakresu postępowań dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów objętych inwestycją TREI, ich aktualnego statusu, wydanych rozstrzygnięć, postępowań odwoławczych i sądowych, składanych przez inwestora wniosków dotyczących toku postępowań, wpływu planu ogólnego gminy na możliwość dalszego procedowania i realizacji inwestycji, a także ewentualnych roszczeń kierowanych wobec Miasta.

Projekt inwestycji, znany jako Osiedle Źródło, zlokalizowany na terenach dawnej Fabryki Narzędzi Chirurgicznych i Stomatologicznych MIFAM przy ul. Królewskiej, jest przedsięwzięciem bezprecedensowym w najnowszej historii Milanówka. Założenia inwestycyjne obejmują około 380 lokali mieszkalnych rozmieszczonych w 13 budynkach wielorodzinnych. W perspektywie niewielkiego miasta oznacza to potencjalny napływ ponad tysiąca nowych mieszkańców.

Taka zmiana struktury demograficznej może mieć dalekosiężne skutki dla całej gminy, wpływając na chłonność układu drogowego i transportowego, pojemność placówek edukacyjnych i przedszkolnych, przepustowość infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej oraz gospodarkę odpadami komunalnymi. Inwestycja dotyczy ponadto historycznie zdegradowanego terenu poprzemysłowego, którego remediacja wiąże się z wielomilionowymi nakładami. Teren inwestycji znajduje się również w strefie oddziaływania projektowanego Centralnego Portu Komunikacyjnego. Projekt stał się przedmiotem intensywnej debaty publicznej dotyczącej kierunków rozwoju przestrzennego Milanówka i koncepcji planu ogólnego, a Miasto publikowało oficjalne komunikaty odnoszące się do planowanej zabudowy tego terenu.

strona 1/7



Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla tak dużego i budzącego szerokie zainteresowanie przedsięwzięcia bezpośrednio dotyczy polityki przestrzennej i rozwojowej gminy. Z tego względu stan prowadzonych postępowań, ich przebieg, możliwy wpływ planu ogólnego oraz ewentualne skutki prawne i finansowe podejmowanych rozstrzygnięć mają znaczenie dla całej wspólnoty samorządowej.

Interpelacja stanowi ustawowy instrument wykonywania mandatu radnego i funkcji kontrolnej rady gminy. Przed rokiem 2018 ustawa o samorządzie gminnym zawierała jedynie ogólne wskazanie prawa radnych do składania interpelacji i zapytań, pozostawiając statutom gmin określenie trybu ich składania i rozpatrywania. Nowelizacja z 2018 r. ujednoliciła te zasady i uregulowała w art. 24 ust. 3–7 ustawy przedmiot interpelacji i zapytań, ich formę, tryb przekazywania, termin udzielenia odpowiedzi oraz obowiązek publikacji. Oznacza to, że regulacje statutowe i regulaminowe mają charakter pochodny wobec ustawy i nie mogą modyfikować ani zawężyć ustawowego zakresu prawa radnego do interpelacji.

Art. 24 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że interpelacja dotyczy spraw o istotnym znaczeniu dla gminy i powinna zawierać krótkie przedstawienie stanu faktycznego będącego jej przedmiotem oraz wynikające z niego pytania. Pojęcie „sprawy o istotnym znaczeniu dla gminy” jest zwrotem niedookreślonym, którego ustawodawca nie zamknął w enumeratywnym katalogu. Mandat radnego ma charakter wolny, a interpelacja jest jednym z instrumentów służących wykonywaniu funkcji kontrolnej rady. Przyznanie organowi wykonawczemu, który sam podlega tej kontroli, kompetencji do arbitralnego przesądzania, czy temat podniesiony przez radnego jest „wystarczająco” istotny, prowadziłoby do ograniczenia ustawowego instrumentu kontroli.

Zgodnie z art. 87 ust. 1 i art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej akty prawa miejscowego mogą być stanowione wyłącznie na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych, zaś z art. 7 Konstytucji wynika zasada działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa. Regulacja lokalna nie może więc zmieniać ustawowej przesłanki „sprawy o istotnym znaczeniu dla gminy” przez ustanowienie dalej idącego wymogu sprawy o „zasadniczym znaczeniu dla całego Miasta”. W rozstrzygnięciach nadzorczych wojewodów kwestionowano przepisy statutowe modyfikujące ustawowy przedmiot interpelacji; stanowiska takie prezentowali m.in. Wojewoda Pomorski, Wojewoda Lubuski, Wojewoda Mazowiecki i Wojewoda Świętokrzyski.

Niezależnie od powyższego niniejsza interpelacja spełnia również najbardziej rygorystyczne kryterium oceny wagi sprawy. Dotyczy procedur wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla jednej z największych inwestycji mieszkaniowych w najnowszej historii Milanówka, wpływającej na układ urbanistyczny, środowisko, infrastrukturę komunalną i strukturę demograficzną miasta. Przedmiot interpelacji bezpośrednio dotyczy zatem istoty polityki przestrzennej i rozwojowej gminy.

Art. 24 ust. 6 ustawy o samorządzie gminnym określa jednoznaczny tryb postępowania z interpelacją: jest ona składana na piśmie do przewodniczącego rady, który przekazuje ją niezwłocznie wójtowi, a wójt lub osoba przez niego wyznaczona jest zobowiązana udzielić odpowiedzi na piśmie nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania interpelacji. Ustawa nie przewiduje instytucji „odrzucenia interpelacji bez rozpoznania” przez organ wykonawczy ani procedury pozwalającej temu organowi na zmianę kwalifikacji pisma radnego w celu uchylenia się od obowiązku odpowiedzi.



Z powyższych względów niniejsze pismo spełnia ustawowe elementy interpelacji: dotyczy sprawy o istotnym znaczeniu dla gminy, przedstawia stan faktyczny, wskazuje konkretny problem wymagający wyjaśnienia i rozwiązania oraz zawiera wynikające z tego stanu faktycznego pytania. W związku z powyższym wnoszę o przedstawienie stanowiska Burmistrza Miasta Milanówka w opisanej sprawie, udzielenie odrębnej i merytorycznej odpowiedzi na każde z poniższych pytań oraz przekazanie wskazanej dokumentacji.

W przypadku uznania, że przekazanie części dokumentów wymaga zastosowania odrębnego trybu, proszę potraktować niniejszą interpelację również jako wniosek o ich udostępnienie.

1. Wykaz wszystkich postępowań

Proszę o sporządzenie i przekazanie kompletnego wykazu wszystkich postępowań dotyczących ustalenia warunków zabudowy prowadzonych dla terenów objętych inwestycją TREI Real Estate Poland lub podmiotów działających na rzecz tej inwestycji.

Dla każdego postępowania proszę wskazać:

- a) znak sprawy,
- b) datę wpływu wniosku,
- c) wnioskodawcę,
- d) pełnomocnika,
- e) numery działek objętych wnioskiem,
- f) opis inwestycji,
- g) datę wydania rozstrzygnięcia,
- h) rodzaj rozstrzygnięcia,
- i) aktualny status sprawy.

2. Udostępnienie dokumentacji

Proszę o przekazanie kopii wszystkich dokumentów dotyczących postępowań wskazanych w pkt 1, w szczególności:

- a) wniosków,
- b) uzupełnień, zmian i korekt wniosków,
- c) pełnomocnictw,
- d) analiz urbanistycznych,
- e) analiz funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- f) opinii, uzgodnień i stanowisk,

g) korespondencji prowadzonej pomiędzy Miastem, inwestorem, pełnomocnikami oraz innymi organami,



h) postanowień,

i) decyzji,

j) odwołań,

k) zażaleń,

l) skarg do sądów administracyjnych,

m) odpowiedzi organów odwoławczych,

n) wyroków sądów administracyjnych,

o) dokumentacji dotyczącej spraw RGNP.6730.148.2025 oraz RGNP.6730.162.2025 w pełnym zakresie, obejmującym całość akt spraw od dnia wpływu wniosku do dnia udzielenia odpowiedzi na niniejszą interpelację,

p) wszelkich innych dokumentów znajdujących się w aktach spraw.

Jeżeli istnieją dokumenty niewymienione powyżej, a związane z tymi postępowaniami, również proszę o ich przekazanie.

3. Wcześniejsze decyzje i rozstrzygnięcia

Czy dla terenów objętych inwestycją TREI wydano przed 2025 r. jakiegokolwiek:

a) decyzje o warunkach zabudowy,

b) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

c) postanowienia,

d) rozstrzygnięcia organów odwoławczych,

e) wyroki sądów administracyjnych?

Jeżeli tak, proszę wskazać ich numery, daty, zakres oraz przekazać ich kopie.

4. Status decyzji i postępowań

Czy w sprawach RGNP.6730.148.2025 oraz RGNP.6730.162.2025 wydano decyzje odmowne lub inne rozstrzygnięcia kończące postępowanie?

Jeżeli tak, proszę wskazać:

a) datę wydania rozstrzygnięcia,

b) podstawę faktyczną i prawną,

c) czy rozstrzygnięcie zostało zaskarżone,

d) czy jest ostateczne,

e) czy jest prawomocne,

f) datę uprawomocnienia,



g) aktualny status sprawy.

5. Postępowania odwoławcze i sądowe

Czy w związku z którymkolwiek postępowaniem dotyczącym inwestycji TREI toczą się obecnie:

- a) postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym,
- b) postępowania przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym,
- c) postępowania przed Naczelnym Sądem Administracyjnym,
- d) inne postępowania administracyjne lub sądowe?

Jeżeli tak, proszę wskazać:

- a) sygnatury spraw,
- b) daty wniesienia środków zaskarżenia,
- c) strony postępowania,
- d) aktualny stan każdej sprawy,
- e) wydane dotychczas rozstrzygnięcia.

6. Wnioski o zawieszenie, odroczenie lub wstrzymanie postępowań

Czy inwestor lub jego pełnomocnicy składali w odniesieniu do któregoś z postępowań:

- a) wnioski o zawieszenie postępowania,
- b) wnioski o przedłużenie terminów,
- c) wnioski o odroczenie rozpoznania sprawy,
- d) wnioski o niepodjęcie określonych czynności procesowych,
- e) inne pisma mające na celu opóźnienie rozstrzygnięcia sprawy?

Jeżeli tak, proszę wskazać:

- a) daty złożenia takich pism,
- b) ich treść,
- c) podstawę prawną,
- d) sposób ich rozpatrzenia przez organ,
- e) aktualny status spraw objętych takimi wnioskami.

7. Wpływ planu ogólnego gminy

Proszę o wskazanie, jaki wpływ na poszczególne postępowania dotyczące inwestycji TREI będzie miało uchwalenie planu ogólnego gminy Milanówek. W szczególności proszę wyjaśnić:



- a) jaki wpływ będzie miało uchwalenie planu ogólnego na postępowania będące obecnie w toku,
- b) jaki wpływ będzie miało uchwalenie planu ogólnego na postępowania zawieszone,
- c) jaki wpływ będzie miało uchwalenie planu ogólnego na postępowania, w których inwestor wnosił o zawieszenie, odroczenie lub wstrzymanie procedowania,
- d) czy po wejściu planu ogólnego w życie możliwe będzie dalsze procedowanie takich spraw,
- e) czy uchwalenie planu ogólnego może skutkować odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy w sprawach wszczętych przed jego uchwaleniem, lecz niezakończonych ostateczną decyzją,
- f) czy Miasto analizowało wpływ planu ogólnego na możliwość realizacji inwestycji TREI,
- g) czy Miasto analizowało wpływ planu ogólnego na wydane już decyzje o warunkach zabudowy dotyczące terenów objętych inwestycją TREI.

8. Wpływ planu ogólnego na wydane decyzje

Proszę wyjaśnić, jaki wpływ wejście w życie planu ogólnego gminy będzie miało na:

- a) decyzje o warunkach zabudowy, które stały się ostateczne przed wejściem planu ogólnego w życie,
- b) decyzje nieostateczne,
- c) decyzje będące przedmiotem postępowań odwoławczych,
- d) decyzje będące przedmiotem postępowań sadowoadministracyjnych,
- e) postępowania wszczęte przed wejściem planu ogólnego w życie, w których do dnia jego wejścia nie zostanie wydana decyzja,
- f) postępowania zawieszone na wniosek inwestora lub z urzędu.

9. Analizy i opinie prawne

Czy Miasto sporządzało lub zlecało sporządzenie analiz prawnych dotyczących wpływu planu ogólnego na inwestycję TREI oraz związane z nią postępowania o wydanie warunków zabudowy?

Jeżeli tak, proszę o przekazanie kopii wszystkich opinii prawnych, analiz, notatek służbowych, stanowisk kancelarii prawnych oraz innych dokumentów sporządzonych w tym zakresie.

10. Korespondencja dotycząca planu ogólnego

Czy TREI Real Estate Poland, podmioty powiązane z inwestycją lub ich pełnomocnicy kierowali do Miasta jakiegokolwiek pisma, wnioski, uwagi, stanowiska lub zapytania dotyczące:

- a) planu ogólnego,
- b) wpływu planu ogólnego na możliwość realizacji inwestycji,
- c) wpływu planu ogólnego na prowadzone postępowania o wydanie warunków zabudowy,



d) wpływu planu ogólnego na wydane lub oczekiwane decyzje o warunkach zabudowy?

Jeżeli tak, proszę o przekazanie kopii tych dokumentów.

11. Roszczenia wobec Miasta

Czy TREI Real Estate Poland, podmioty powiązane z inwestycją lub ich pełnomocnicy kierowali do Miasta:

a) wezwania do zapłaty,

b) roszczenia odszkodowawcze,

c) informacje o zamiarze dochodzenia roszczeń,

d) inne pisma wskazujące na możliwość wystąpienia z roszczeniami wobec Miasta w związku z procedurami planistycznymi lub postępowaniami dotyczącymi warunków zabudowy?

Jeżeli tak, proszę o przekazanie kopii tych dokumentów oraz informacji o sposobie ich rozpatrzenia.

12. Kompletność odpowiedzi

Proszę o potwierdzenie, że przekazana dokumentacja obejmuje wszystkie postępowania, dokumenty i rozstrzygnięcia dotyczące inwestycji TREI oraz podmiotów działających na rzecz tego przedsięwzięcia.

Jeżeli istnieją dokumenty, postępowania lub rozstrzygnięcia niewymienione w odpowiedzi, proszę o ich wskazanie oraz przekazanie.

Proszę o udzielenie odrębnej i merytorycznej odpowiedzi na każde z powyższych pytań. W przypadku braku określonego dokumentu lub informacji proszę o jednoznaczne wskazanie, że dokument taki nie znajduje się w posiadaniu Urzędu albo że Urząd nie posiada danej informacji.

Z poważaniem,

Marek Matuszkiewicz

