



Milanówek
Miasto-Ogród

ANALIZA

ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
ORAZ
OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM I PLANÓW
MIEJSCOWYCH

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr/18
Rady Miasta Milanówka
z dnia2018 r.



Burmistrz Miasta Milanówka

Referat Planowania Przestrzennego i Estetyki Miasta

arch. Dominika Jędrzejczak

arch. kraj. Katarzyna Zantonowicz

kwiecień 2018

Spis treści

1	Wstęp	9
2	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Milanówka	11
2.1	Analiza układu urbanistycznego miasta Milanówka pod kątem historycznym i delimitacja najcenniejszych rejonów miasta.....	11
2.2	Analiza wielkości działek inwestycyjnych.....	15
2.2.1	Analiza cech historycznej parcelacji oraz stopnia jej zachowania w centralnej części miasta ...	15
2.2.2	Analiza powierzchni istniejących działek inwestycyjnych na całym obszarze miasta	22
2.3	Stopień urbanizacji i charakterystyczne wskaźniki zagospodarowania	36
2.4	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.	49
2.4.1	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. decyzje WZ)	51
2.4.2	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (tzw. decyzje celu publicznego)	63
2.5	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych pozwoleń na budowę	66
2.5.1	Pozwolenia na budowę	67
2.5.2	Pozwolenia na rozbiórkę.....	79
2.5.3	Zgłoszenia	84
3	Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	86
3.1	Charakterystyka obowiązującego Studium	86
3.2	Ocena aktualności obowiązującego Studium	89
4	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	92
4.1	Charakterystyka planów miejscowych obowiązujących w latach 2013 - 2017	92
4.2	Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych	111
5	Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego i studium	115
6	Wstępny harmonogram prac nad planami miejscowymi	116
6.1	Delimitacja rejonów planistycznych na obszarze miasta	116
6.2	Harmonogram realizacji planów miejscowych dla poszczególnych rejonów planistycznych	125

Spis rysunków (ilustracji, zdjęć, schematów)

Rysunek 1 / Fragment mapy z 1914 roku przedstawiającej obszar Milanówka i jego okolic. „Mapa niemiecka opracowana dla potrzeb wojennych na podstawie map rosyjskich z II poł. XIX wieku”. („Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska).....	11
Rysunek 2 / 1903 r. Stacja kolejowa w Milanówku i tereny leśne	12
Rysunek 3 / Fragment mapy z 1934 roku przedstawiającej Milanówek i jego okolice.....	12
Rysunek 4 / Skrzyżowanie Drogi Królewskiej i ul. Dworskiej - obecnie ul. Królewskiej i Piłsudskiego - widok od strony ul. Nowowiejskiej (źródło: „Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska. Zdjęcie wykonane przez Felicję Witkowską - zapewne w okresie międzywojennym)	14
Rysunek 5 / Plan Letniska Milanówek w Guberni Warszawskiej, powiecie Błońskim, 1899 r. (źródło: zasoby własne Urzędu Miasta Milanówek).....	16
Rysunek 6 / Plan Letniska Milanówek z lat 1920. („Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska)	17
Rysunek 7 / Plan osiedla „Letnisko Milanówek” z 1933 r. (źródło: „Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska).....	18
Rysunek 8 / Kolejka EKD w Milanówku lata 70 - te XX wieku (źródło: http://milanowek.fotopolska.eu/548484,foto.html)	19
Rysunek 9 / Porównanie istniejących podziałów ewidencyjnych z parcelacją z okresu międzywojennego	20
Rysunek 10 / Przykłady „nieforemnych” podziałów wtórnych (opracowanie własne na podstawie http://milanowek.e-mapa.net/)	21
Rysunek 11 / Struktura wielkości działek inwestycyjnych w podziale na parametry najczęściej określane w planach miejscowych.....	24
Rysunek 12 / Struktura rozmieszczenia działek średniej wielkości od 1000 do 2000 m ²	26
Rysunek 13 / Struktura rozmieszczenia działek inwestycyjnych o najmniejszych powierzchniach	27
Rysunek 14 / Struktura rozmieszczenia działek o największych powierzchniach	29
Rysunek 15 / Stopień urbanizacji na podstawie zainwestowania działek.....	37
Rysunek 16 / Stopień zainwestowania poszczególnych działek budowlanych.....	39
Rysunek 17 / Struktura rozmieszczenia działek o najmniejszej powierzchni zainwestowanej.....	41
Rysunek 18 / Struktura rozmieszczenia działek o powierzchni zainwestowanej wynoszącej powyżej 30%.....	44
Rysunek 19 / Rozmieszczenie decyzji WZ wydanych w latach 2013 - 2017 (w tym: decyzje pozytywne, o umorzeniu, odmowy, decyzje przeniesione i zmienione).....	56
Rysunek 20 / Rejony zainteresowania inwestycyjnego na podstawie rozmieszczenia decyzji WZ.....	57
Rysunek 21 / Rozmieszczenie decyzji WZ w podziale na ich rodzaj w latach 2013 - 2017	58
Rysunek 22 /Rozwój zabudowy mieszkaniowej realizowanej na podstawie decyzji WZ w rejonie ulic Wylot i Jerzyków - porównanie zdjęć satelitarnych z 2009 i 2017 roku (źródło: <i>google Earth</i>).....	59
Rysunek 23 / Rozwój zabudowy mieszkaniowej realizowanej na podstawie decyzji WZ w rejonie ulic Asnyka, Lazurowej i Księżycowej - porównanie zdjęć satelitarnych z 2009 i 2017 roku (źródło: <i>google Earth</i>)	59
Rysunek 24 / Wizualizacja osiedla „Eco Milan” będącego w budowie. Widok od strony ulicy Warszawskiej. (źródło: http://www.ecomilan.pl/).....	60
Rysunek 25 / Rozmieszczenie pozytywnych decyzji WZ (dotyczących nowych inwestycji) wydanych w latach 2013 – 2017 w podziale na rodzaj funkcji / przeznaczenia terenu	61
Rysunek 26 / Przykłady zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej na podstawie decyzji WZ	62
Rysunek 27 / Rozmieszczenie decyzji celu publicznego wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na rodzaj inwestycji.....	65
Rysunek 28 / Rozmieszczenie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 – 2017 w podziale na rodzaj inwestycji.....	69
Rysunek 29 / Rozmieszczenie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 – 2017 w podziale na funkcje zabudowy	70

Rysunek 30 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013-2017 dla wszystkich rodzajów inwestycji w poszczególnych obrębach ewidencyjnych	73
Rysunek 31 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013-2017, dotyczących budowy nowych obiektów w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.....	74
Rysunek 32 / Rozmieszczenie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 – 2017	80
Rysunek 33 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013-2017 w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.....	83
Rysunek 34 / Rozmieszczenie nieruchomości, dla których dokonano zgłoszeń budowy domu mieszkalnego jednorodzinnego	85
Rysunek 35 / Rysunek Kierunków rozwoju i polityki przestrzennej – Załącznik nr 2 obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka wraz z kolorystycznym oznaczeniem poszczególnych stref.....	88
Rysunek 36 / Obszary miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w latach 2013 – 2017	93
Rysunek 37 / Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w podziale na podstawie prawnej ich sporządzenia	105
Rysunek 38 / Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	107
Rysunek 39 / Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	108
Rysunek 40 / Maksymalna wysokość zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	109
Rysunek 41 / Obowiązujące plany miejscowe w podziale na ustalony priorytet aktualizacji dokumentu ...	114
Rysunek 42 / Granice projektowanych rejonów planistycznych	117
Rysunek 43 / Granice projektowanych rejonów planistycznych na tle wybranych uwarunkowań przestrzennych	118
Rysunek 44 / Dane przestrzenne stanowiące podstawę dla określenia harmonogramu realizacji planów miejscowych	127
Rysunek 45 / Harmonogram realizacji planów miejscowych dla poszczególnych rejonów planistycznych	127

Spis tabel

Tabela 1 / Ustalenia obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych w zakresie parametrów działek	23
Tabela 2 / Rozkład procentowy działek w podziale na parametry najczęściej określone w planach miejscowych	23
Tabela 3 / Struktura działek w podziale na ich udział liczbowy i procentowy w poszczególnych obrębach ewidencyjnych	32
Tabela 4 / Struktura działek w podziale na ich udział powierzchniowy w poszczególnych obrębach.....	35
Tabela 5 / Ustalenia obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych w zakresie wskaźników związanych z intensywnością zabudowy	42
Tabela 6 / Powierzchnia zainwestowana na działkach budowlanych w podziale na ich udział liczbowy i procentowy w poszczególnych obrębach	47
Tabela 7 / Zestawienie pozytywnych decyzji WZ wydanych w latach 2013 – 2017	55
Tabela 8 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na rodzaj inwestycji i funkcję zabudowy	68
Tabela 9 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na obręby ewidencyjne	72

Tabela 10 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na obszary obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych	76
Tabela 11 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na funkcję zabudowy	81
Tabela 12 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na obręby ewidencyjne	82
Tabela 13 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na obszary obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych	84
Tabela 14 / Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z ich charakterystyką	104
Tabela 15 / Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na podstawie prawną ich sporządzenia	104
Tabela 16 / Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	106
Tabela 17 / Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	110
Tabela 18 / Maksymalna wysokość zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	111
Tabela 19 / Ocena obowiązujących planów miejscowych	113
Tabela 20 / Zestawienie projektowanych rejonów planistycznych wraz z ich charakterystyką	125
Tabela 21 / Dane uwzględnione przy określaniu harmonogramu sporządzania planów miejscowych	126
Tabela 22 / Ramowy harmonogram sporządzania planów miejscowych	129

Spis wykresów

Wykres 1 / Rozkład procentowy działek zgodnych z parcelacją z 1933 r. w podziale na charakterystyczne wielkości działek	21
Wykres 2 / Udział procentowy przedziałów powierzchni działek w liczbie wszystkich działek inwestycyjnych	25
Wykres 3 / Udział powierzchniowy działek inwestycyjnych na obszarze miasta Milanówka w podziale na parametry wielkości działek	36
Wykres 4 / Średni procent powierzchni zainwestowanej dla poszczególnych obrębów	48
Wykres 5 / Procentowy udział decyzji WZ związanych z przeniesieniem lub zmianą innej decyzji w latach 2013-2017	51
Wykres 6 / Liczba wydanych wszystkich decyzji WZ i celu publicznego (decyzje pozytywne, o umorzeniu, odmowy, decyzje przeniesione i zmienione) w latach 2013-2017	51
Wykres 7 / Procentowy udział decyzji WZ (pozytywnych, odmownych i o umorzeniu) w latach 2013 – 2017	52
Wykres 8 / Liczba decyzji WZ (pozytywnych, odmownych i o umorzeniu) w latach 2013 – 2017	52
Wykres 9 / Liczba wydanych decyzji WZ w latach 2013 – 2017 w podziale na rodzaj decyzji	53
Wykres 10 / Procentowy udział poszczególnych rodzajów pozytywnych decyzji WZ wydanych w latach 2013 – 2017	53
Wykres 11 / Liczba wszystkich decyzji WZ w latach 2013 - 2017 w podziale na wnioskowaną funkcję (przeznaczenie terenu)	60
Wykres 12 / Procentowy udział decyzji celu publicznego (pozytywnych oraz odmownych i o umorzeniu) w latach 2013 – 2017	63
Wykres 13 / Liczba pozytywnych decyzji celu publicznego wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na rodzaj wnioskowanej inwestycji	63

Wykres 14 / Procentowy udział pozytywnych decyzji celu publicznego wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na rodzaj inwestycji.....	64
Wykres 15 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych obiektów wydanych w latach 2013 – 2017 w zestawieniu z ogólną liczbą wydanych w tym okresie pozwoleń na budowę.....	68
Wykres 16 / Liczba pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji wydanych w latach 2013 – 2017 w podziale na funkcje zabudowy.....	71
Wykres 17 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych inwestycji wydanych w latach 2013 - 2017 na obszarach obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych	78
Wykres 18 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 – 2017 na terenach nieobjętych planami miejscowymi w zestawieniu z liczbą pozytywnych decyzji WZ wydanych w tym okresie	78
Wykres 19 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 – 2017 w zestawieniu z liczbą wydanych w tym okresie pozwoleń na budowę nowych obiektów.....	81

Bibliografia

1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2004 nr 118 poz. 1233)
4. Ustawa o planowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.1994.89.415 z dnia 1994.08.25)
5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Milanówka oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych (2014), KANON Grzegorz Chojnacki
6. „Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska (1999)
7. Mapa topograficzna z 1934 roku, skala 1:100 000, Wojskowy Instytut Geograficzny, arkusz Żyrardów
8. Plan Letniska Milanówek w Guberni Warszawskiej, powiecie Błońskim, 1899 r.
9. Mapa ewidencyjna Miasta Milanówka (wersja elektroniczna) pozyskana z zasobu starostwa powiatowego - stan na 2016-10-28
10. Mapa zasadnicza Miasta Milanówka (wersja elektroniczna) pozyskana z zasobu starostwa powiatowego - stan na 2016-10-27
11. Dane z ewidencji gruntów i budynków – <http://grodzisk.geoportal2.pl>
12. google Earth – zdjęcia satelitarne
13. <http://www.ecomilan.pl>
14. <http://milanowek.fotopolska.eu/548484,foto.html>
15. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestr zgłoszeń budowy prowadzony przez Urząd Miasta Milanówka w oparciu o dokumenty przekazane przez Starostę Grodzkiego z lat: 2013, 2014, 2015, 2016, 2017
16. Wypisy z rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę z lat 2012 – 2015 udostępnione przez Starostwo Powiatu Grodzkiego
17. Rejestr zgłoszeń budowlanych z lat 2015 – 2017 udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Grodzkiego
18. Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń (RWDZ) internetowego serwisu informacyjnego Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego
19. Rejestry decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu prowadzone przez Urząd Miasta Milanówka z lat: 2013, 2014, 2015, 2016, 2017

20. Rejestry decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego prowadzone przez Urząd Miasta Milanówka z lat: 2014, 2015, 2016, 2017
21. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka uchwała nr Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r.
22. Wyrok WSA syng. IV SA/Wa 2370/17 z dnia 7 grudnia 2017 r.
23. Wyrok WSA syng. IV SA/Wa 2371/17 z dnia 7 grudnia 2017 r.
24. Wyrok WSA sygn. IV SA/Wa 2360/12
25. Wyrok NSA sygn. II OSK 1865/13
26. Wyrok NSA sygn. II OSK 1773/08
27. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Czubińska” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 148/XLI/96 z dnia 30 grudnia 1996 r.
28. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strefy ochrony konserwatorskiej” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 201/LVIII/98 z dnia 16 czerwca 1998 r.
29. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Gospodarska-1” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 302/XXXVIII/01 z dnia 28 sierpnia 2001 r.
30. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zamenhofa” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 375/XLIV/02 z dnia 26 marca 2002 r.
31. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Brwinowska” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 387/XLV/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.
32. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 388/XLV/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.
33. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-3” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 53/VII/03 z dnia 17 czerwca 2003 r.
34. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab-2” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 55/VII/03 z dnia 17 czerwca 2003 r. i Uchwała Nr 151/XIV/04 z dnia 30 marca 2004 r.
35. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Ptasia” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 88/X/03 z dnia 28 października 2003 r.
36. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Lipowa-1” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 90/X/03 z dnia 28 października 2003 r.
37. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Sadowa-1” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 93/X/03 z dnia 28 października 2003 r.
38. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Południe część A” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 100/XI/03 z dnia 25 listopada 2003 r.
39. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 107/XI/03 z dnia 25 listopada 2003 r. i Uchwała Nr 134/XII/03 z dnia 12 grudnia 2003 r.
40. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew.157 w obrębie 06-04 u zbiegu ulic Fiderkiewicza i Krótkiej w Milanówku Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 100/XI/03 z dnia 25 listopada 2003 r.
41. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „osiedla Kazimierówka” w Milanówku Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 180/XVII/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r.
42. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zachód-2” w Milanówku Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 252/XXII/05 z dnia 15 marca 2005 r.
43. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 2, 8 i 9 oraz części dz. nr 1 (obręb 06-09) przy ul. Warszawskiej w Milanówku Uchwała Nr 229/XXI/04 z dnia 21 grudnia 2004 r. i Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 253/XXII/05 z dnia 15 marca 2005 r.
44. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 377/XXXIII/10 z dnia 27 stycznia 2010 r.

45. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 110/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.
46. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-2” w Milanówku Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 111/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.
47. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strefy Ochrony Konserwatorskiej w rejonie „Starodęby” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 112/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.
48. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Turczynek A” w Milanówku Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 276/XXVI/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r.
49. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 528/XLII/14 z dnia 6 listopada 2014 r.
50. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna-1” Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 56/VII/03 z dnia 17 czerwca 2003 r. i Uchwała Rady Miasta Milanówka Nr 94/X/03 z dnia 28 października 2003 r.

1 Wstęp

Planowanie przestrzenne w Polsce opiera się na tworzeniu i wdrażaniu dokumentów planistycznych, które kierują rozwojem miejscowości. Dokumenty, o których mowa to studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy/miasta (zwane dalej studium) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (tzw. plany miejscowe). Instrumentami planistycznymi, które stanowią narzędzie pomocnicze na obszarach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, są z kolei decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. decyzje WZ) oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W sytuacji wydawania ww. decyzji nie można jednak mówić o prowadzeniu polityki przestrzennej miasta, a jedynie o umożliwianiu realizacji poszczególnych indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych, które nie odbiegają znacząco od sąsiadującego zagospodarowania.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach (decyzje WZ i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 32. ust. 2 ustawy, co najmniej raz w czasie kadencji rady wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po uzyskaniu opinii gminnej (lub innej właściwej) komisji urbanistyczno-architektonicznej, przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa powyżej. W oparciu o ten materiał, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. W przypadku uznania ich za nieaktualne, podejmowane są działania na rzecz zmiany tych aktów planistycznych.

Celem ww. uchwały rady gminy jest przesądzenie o ewentualnej potrzebie działań planistycznych na określonych obszarach, tak aby funkcjonujące akty planistyczne (studium i plany miejscowe) nie traciły waloru aktualności, mieszcząc się w szerszym, stanowiącym integralną całość, porządku przestrzennym (wyrok II OSK 1773/08).

Podjęcie przez radę gminy uchwały stwierdzającej nieaktualność studium lub planów miejscowych nie oznacza nieważności tego studium lub planów. Stwierdzenie to obliguje jedynie organ do podjęcia działań w sprawie uchwalenia lub zmiany planów miejscowych lub studium. Ustawa nie określa terminu, w którym rada gminy ma obowiązek podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia poszczególnych planów miejscowych lub studium.

Poprzednie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Milanówka sporządzone zostały w 2005 i 2014 roku. W opracowaniu z 2014 roku przeanalizowano co prawda decyzje WZ, a także decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane od roku 2010 do połowy roku 2014, ale w analizach tych szczególną uwagę zwrócono na ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. W mniejszym stopniu dotyczyły one analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W ww. analizach skupiono się w największym stopniu na studium, które zdaniem autorów analizy z 2014 roku jest „mocno zdezaktualizowane pod względem zarówno uwarunkowań (rozpoznania istniejących zasobów miasta) jak i wyznaczonych kierunków rozwoju”. Zastrzeżenia względem aktualności wzbudziły również w 2014 roku szczególnie trzy plany miejscowe - „Czubińska”, „Ptasia” oraz plan „Strefy Ochrony Konserwatorskiej”¹. Stwierdzono, że plany te powinny zostać zmienione w pierwszej kolejności, po przygotowaniu i uchwaleniu

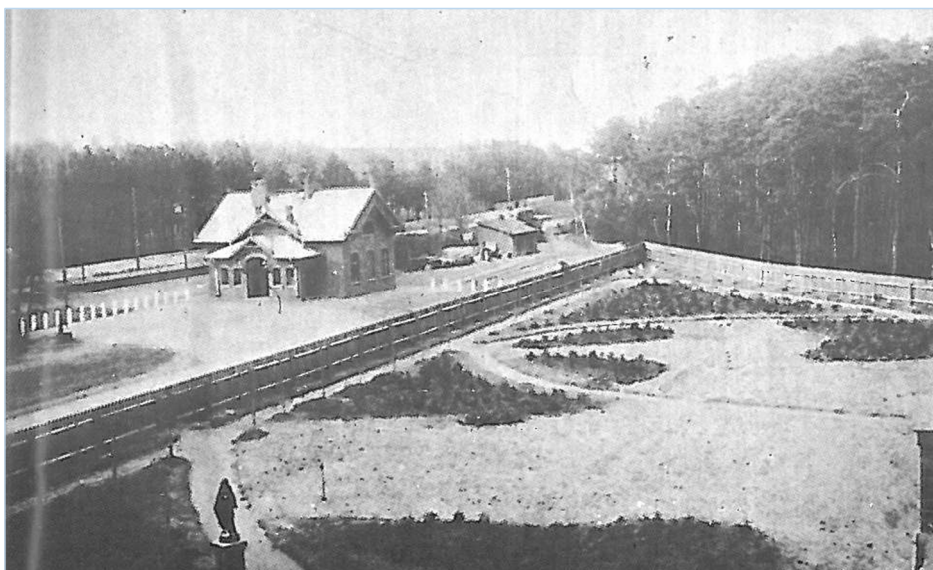
¹ W niniejszym opracowaniu zastosowano uproszczone nazwy planów miejscowych. Pełne nazwy wraz z numerami i datami uchwał zawarte są w rozdziale nr 0.

nowego Studium dla miasta. 11 września 2014 r. podjęto uchwałę nr 492/XL/2014 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, której zapisy były zgodne z wnioskami z wspomnianej analizy. Następnie uchwałą Nr 493/XL/2014 Rada Miasta Milanówka podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i dokument ten jest obecnie w opracowaniu.

Niniejsze opracowanie sporządzono w oparciu o dane z okresu pięciu lat - od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r. Obserwacja procesów zachodzących na terenie miasta w tym przedziale czasowym pozwala na zdiagnozowanie występujących tu tendencji. Celem niniejszego opracowania jest weryfikacja aktualności dokumentów planistycznych dotyczących Milanówka, ale również wskazanie zmian, jakie zaszły w zagospodarowaniu obszaru miasta, wraz z oceną obecnych uwarunkowań przestrzennych. Analiza ma na celu sformułowanie kompleksowych potrzeb i kolejności działań w zakresie planowania przestrzennego w mieście, a w rezultacie przyczynić się do bardziej efektywnego zarządzania przestrzenią. Aby to osiągnąć, niezbędne jest spojrzenie na zagospodarowanie przestrzenne miasta jako całości i z tej perspektywy zdefiniowanie wartości urbanistycznych, krajobrazowych i środowiskowych, które powinny być chronione. W oparciu o te dane możliwe będzie wyodrębnienie obszarów, które wymagają wdrożenia działań na rzecz poprawy ładu przestrzennego.

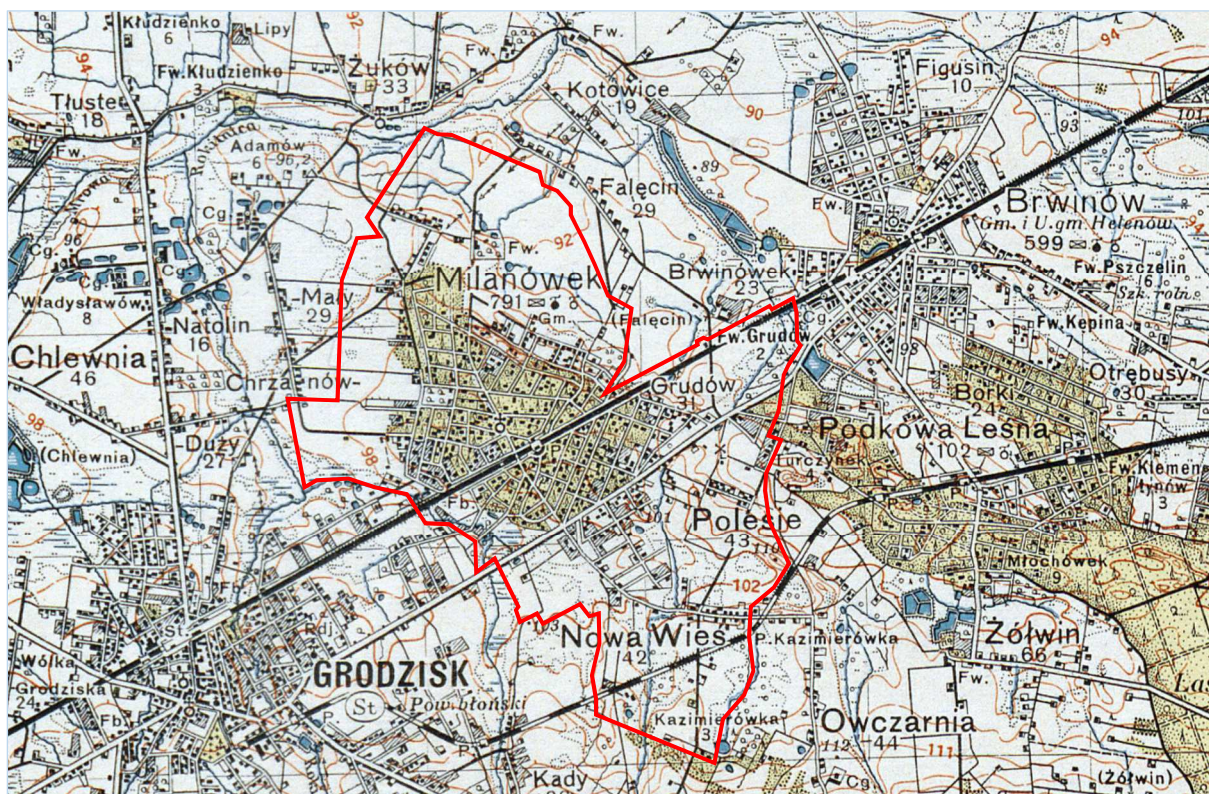
W dokumentach planistycznych, takich jak studium i plany miejscowe, planowane zagospodarowanie przestrzeni określane jest za pomocą wielu narzędzi - przede wszystkim przeznaczenia poszczególnych terenów, ale również wskaźników urbanistycznych. Aby określić „wzorcowe” oraz możliwe do kontynuacji wskaźniki dla Milanówka przeanalizowano obszar miasta pod kątem istniejących wybranych wskaźników takich jak: powierzchnia działki inwestycyjnej i powierzchnia zainwestowana na działkach budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem najcenniejszego rejonu miasta – zabytkowego założenia o charakterze miasta-ogrodu.

Wskazanie najcenniejszych rejonów miasta i najważniejszych obszarów przestrzeni publicznej oraz określenie właściwych wskaźników zagospodarowania, powinno stanowić istotny punkt wyjściowy do kształtowania kompleksowej wizji rozwoju miasta. Aby wizja ta mogła się zmaterializować konieczne jest jednak przemyślane i konsekwentne uchwalanie planów miejscowych dla kolejnych rejonów miasta. Dlatego w niniejszym opracowaniu wskazano nie tylko konieczne zmiany dotyczące istniejących dokumentów planistycznych, ale przedstawiono też harmonogram uchwalania planów miejscowych dla poszczególnych rejonów urbanistycznych, z założeniem, że docelowo plany miejscowe powinny obejmować cały obszar miasta. Jest to niezbędnym warunkiem dla kształtowania racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej na terenie Milanówka.



Rysunek 2 / 1903 r. Stacja kolejowa w Milanówku i tereny leśne
(źródło: „Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska)

Również nazwy wybranych ulic w mieście świadczą o historii miejsca, w którym są zlokalizowane i tak np. „ulica Górnolesna nazywała się początkowo „Górnolesie”, gdyż tam właśnie był „Las Górny” majątku Milanówek. Ulica Graniczna stanowiła granicę między Czubinem, a Grudowem. Ulica Leśny Ślad miała świadczyć o istnieniu lasu, gdy go już nie będzie. (...) Nazwa „Okopy Górne” została nadana na pamiątkę okopów wojennych z lat 1914-1915. (...) Ulica Wspólna łączy dzielnice Milanówka i Czubina. (...) Nazwa Żabie Oczko przyjęta się jeszcze przed zabudową ulicy, gdyż był tam mały staw (...)” („Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska).



Rysunek 3 /Fragment mapy z 1934 roku przedstawiającej Milanówek i jego okolice
(źródło: Wojskowy Instytut Geograficzny)

Dostępne materiały archiwalne świadczą o tym, że parcelacja Milanówka postępowata etapami. Pierwszy „Plan Letniska Milanówek w Guberni Warszawskiej, powiecie Błońskim” został opracowany w 1899 roku. Plan ten dotyczył obszarów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, głównie po jej północnej stronie. W kolejnych etapach rozplanowano parcelacją tereny „Lasu Górnego – II etap” (rok 1910)² położone pomiędzy ulicami Krasińskiego a Podgórną oraz położone „na południe od toru kolejowego, między dzisiejszą ul. Graniczną, a Polną oraz tereny na południe od Drogi Królewskiej(...)”, czyli fragmenty majątków Grudów (parcelacja w 1903 r.) i Czubin (rozparcelowane w 1911 r.). „Ostatni etap parcelacji majątku Milanówek w okresie międzywojennym (1923 r.) obejmował teren na zachód od ul. Dworskiej (Kościuszki), między zachodnim odcinkiem ul. Krasińskiego, Żukowską (Grodeckiego) i Północną” („Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska) tzw. „Las Górny” - III etap parcelacji.

Pomimo, że „centralny” Milanówek powstawał jako letnisko, to posiada również typowe cechy zabudowy miejskiej. Ze względu na zaplanowaną parcelację tej części miasta występuje tu gęsta siatka ulic, wyraźny podział na kwartały zabudowy oraz miejsca lokalizacji terenów i obiektów służących obsłudze mieszkańców jak np. kościół, stacja kolejowa, tereny zieleni, podstawowe usługi społeczne. Planowej parcelacji dokonano również na terenie położonym na południe od ul. Królewskiej (na obszarze otoczonym ul. Królewską i Nowowiejską oraz na wschód od ul. Szkolnej i na południe od ul. Jasnej). Tu również występuje wyraźny podział na kwartały oraz wydzielono tereny zapewniające program usług społecznych. Centralna, zabytkowa część miasta często określana była, i nadal jest, jako miasto-ogród. Choć Milanówek-Letnisko nie był miejscowością, która od początku swojego istnienia powstawała jako typowy przykład idei propagowanej przez Ebenezera Howarda, to posiada wiele cech, które obligują je do posługiwania się tą nazwą.

Idea miasta-ogrodu narodziła się na przełomie XIX i XX wieku. Jej twórcą był wspomniany powyżej Ebenezer Howard, który przedstawił koncepcję miasta będącego odpowiedzią na problemy występujące w tamtym czasie w przeludnionych ośrodkach miejskich. Głównym celem powstawania miast-ogrodów (tzw. miast satelickich) było stworzenie dogodnych warunków życia jego mieszkańców w luźnej niskiej zabudowie oraz w otoczeniu terenów zieleni. Kolejne plany parcelacyjne Milanówka powstawały w czasach propagowania idei miast-ogrodów i uwzględniają jej wymienione powyżej podstawowe założenia.

Obszary nieobjęte planami parcelacyjnymi stanowiły tereny dawnych wsi i przysiółków, które przyłączono do Milanówka-Letniska. Są to m.in. widoczne na mapach powyżej tereny zabudowy o charakterze wsi „ulicówek” położone wzdłuż ul. Kwiatowej, Gospodarskiej, Kazimierzowskiej czy Nadarzyńskiej. Rozwój zabudowy na terenach tych oraz na sąsiadujących z nimi obszarach opierał się na rolniczym podziale na działki i w związku z tym nie wykształciły się tam tereny o typowym charakterze miejskim.

Na obecny kształt Milanówka wpływ miała jednak nie tylko planowa parcelacja. Dla krajobrazu miasta istotna była np. zmiana charakteru miejscowości. Należy pamiętać, że parcelacja Milanówka dokonywana była w założeniu, że będzie to miejscowość letniskowa. Dlatego wraz z końcem okresu świetności letnisk, Milanówek zaczął się zmieniać. W latach 30-tych nastąpił jego intensywny rozwój, co spowodowało m. in. konieczność budowy drugiej szkoły powszechnej. Natomiast po II Wojnie Światowej nastąpiła zmiana w charakterze miejscowości - powstała m.in. Fabryka Narzędzi Chirurgicznych. W 1951 r. Milanówek uzyskał prawa miejskie. W tym okresie rozpoczął się również intensywny rozwój innych okolicznych miejscowości. Wzrosło zapotrzebowanie na mniejsze działki budowlane, tworzenie nowych i powiększanie istniejących obiektów usług społecznych, w tym zwłaszcza szkół powszechnych czy targowiska. Zwiększała się ponadto rola indywidualnego transportu, a więc i ulice zaczynały mieć odmienny charakter.

² Informacje zawarte w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka.

Na początku były to nieutwardzone trakty, z biegiem lat opanowali je liczni użytkownicy samochodów. Wpływ na zmianę charakteru miasta miała nie tylko zmiana z miejscowości letniskowej na typowo mieszkaniową, ale również znaczny wzrost liczby mieszkańców.

W 1961 r. rozszerzone zostały ponadto granice miasta i w jego obszar włączono tereny dawnych okolicznych wsi i przysiółków w tym m.in. Nową Wieś. Jak już wspomniano, rozwój zabudowy na tych terenach opierał się na rolniczym podziale na działki i w związku z tym nie wykształcona została tkanka o charakterze miejskim. Rozwój zabudowy na działkach porolnych (często długich niwach) bez przeprowadzenia kompleksowej parcelacji spowodował, że te fragmenty miasta nie korespondują z centralną częścią Milanówka miasta-ogrodu.



Rysunek 4 / Skrzyżowanie Drogi Królewskiej i ul. Dworskiej - obecnie ul. Królewskiej i Piłsudskiego - widok od strony ul. Nowowiejskiej (źródło: „Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska. Zdjęcie wykonane przez Felicję Witkowską - zapewne w okresie międzywojennym)

Wpływ na charakter miasta miał również rozwój funkcji przemysłowej. Choć na początku istnienia miasta „obowiązywała zasada, że nie będą tu zakładane przedsiębiorstwa przemysłowe, które mogłyby zniszczyć środowisko” to już w latach 20 - tych XX wieku na terenie Milanówka swą działalność rozpoczęła Centralna Doświadczalna Stacja Jedwabnicza. Placówka ta była zakładem doświadczalnym, ale jednocześnie i produkcyjnym. „W 1938 r. (...) działalność obejmowała całokształt od hodowli jedwabników do wyrobu tkanin i nici z jedwabiu naturalnego. Zatrudnienie wynosiło 137 osób (...)” („Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska). Najintensywniejszy rozwój przemysłu w Milanówku nastąpił jednak w okresie PRL-u - wtedy to powstała np. fabryka narzędzi stomatologicznych i chirurgicznych "MIFAM" oraz wielorodzinne osiedla mieszkaniowe, które swym charakterem znacząco odbiegały od charakteru letniska.

Obecnie najcenniejsza część miasta to obszar zabytkowego założenia o charakterze miasta-ogrodu. Obszar ten powstał w wyniku przemyślanej, spójnej parcelacji dóbr Michała Lasockiego oraz majątków Grudów i Czubin. Centralny obszar miasta cechuje również występowanie najbardziej wartościowych okazów drzew. To właśnie w tej części występował, przed założeniem letniska, las i pozostałości jego drzewostanu stanowią liczne, okazałych rozmiarów, pomniki przyrody.

Do innych najcenniejszych przyrodniczo struktur, które występują na obszarze Milanówka, zaliczyć można: parki i skwery, niezabudowane tereny łąk we wschodniej części miasta, tereny łąk i zadrzewień położone w sąsiedztwie zachowanych zbiorników wodnych oraz wzdłuż cieków i rowów a także fragmenty terenów leśnych położonych w różnych rejonach miasta – na Polesiu,

na Turczynku, przy ul. Wojska Polskiego, na północy (na wschód od ul. Olszowej), czy pomiędzy ulicami Jasną i Próżną. Na obszarze miasta zachowały się również niezabudowane tereny rolne (szczególnie w części północnej) jednak z przyrodniczego punktu widzenia mają one mniejsze znaczenie niż wymienione powyżej obszary.

Analizując krajobraz Milanówka zauważalne jest, że szczególną uwagę zwracają nie fragmenty lasów, pola uprawne czy zachowane zadrzewienia wzdłuż rowów odwadniających, ale właśnie centralna część miasta - Milanówek Letnisko (inaczej zwany Milanówkiem miastem-ogrodem). Stwierdzić więc można, że o wysokich walorach krajobrazowych Milanówka świadczą nie tereny niezabudowane, ale przede wszystkim struktura i sposób zagospodarowania działek budowlanych położonych w centralnej części miasta - ich bogaty drzewostan, a często także architektura o wysokiej jakości, zarówno ta zabytkowa, jak i współczesna.

W związku z tym, wydaje się, że do najważniejszych działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego w Milanówku zaliczyć należy przede wszystkim ochronę najcenniejszych urbanistycznie, krajobrazowo i przyrodniczo terenów miasta oraz wykształcanie na pozostałych obszarach (przeznaczonych pod zabudowę) struktury miejskiej podobnej swym charakterem do zabytkowego założenia o charakterze miasta-ogrodu położonego w części centralnej. Aby stało się to możliwe, dokładnego przeanalizowania wymaga nie tylko przeznaczenie funkcjonalne terenów w najcenniejszej krajobrazowo części miasta, ale również wnikliwa analiza sposobu zagospodarowania działek i określenie wartości wskaźników urbanistycznych, które tu przeważają.

2.2 Analiza wielkości działek inwestycyjnych

Analizę wielkości działek inwestycyjnych przeprowadzono w celu określenia głównych cech struktury przestrzennej miasta. Pojęcie *działka inwestycyjna*, stosowane w niniejszej analizie należy traktować utożsamiając z pojęciem *działki budowlanej*, definiowanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę wykonano przy wykorzystaniu narzędzi GIS, w oparciu o dane katastralne powiatu grodziskiego, uwzględniając również materiały historyczne i istniejące zagospodarowanie terenu. Z analizy wyłączone zostały działki drogowe oraz działki, których kształt lub wielkość nie dają możliwości ich zabudowy, a także tereny ogródków działkowych i cmentarza. Ponadto istotny jest fakt, że sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące we władaniu tego samego podmiotu i spójnie zagospodarowane (co oceniano na podstawie usytuowania zabudowy i ogrodzenia), traktowano jako jedną działkę inwestycyjną.

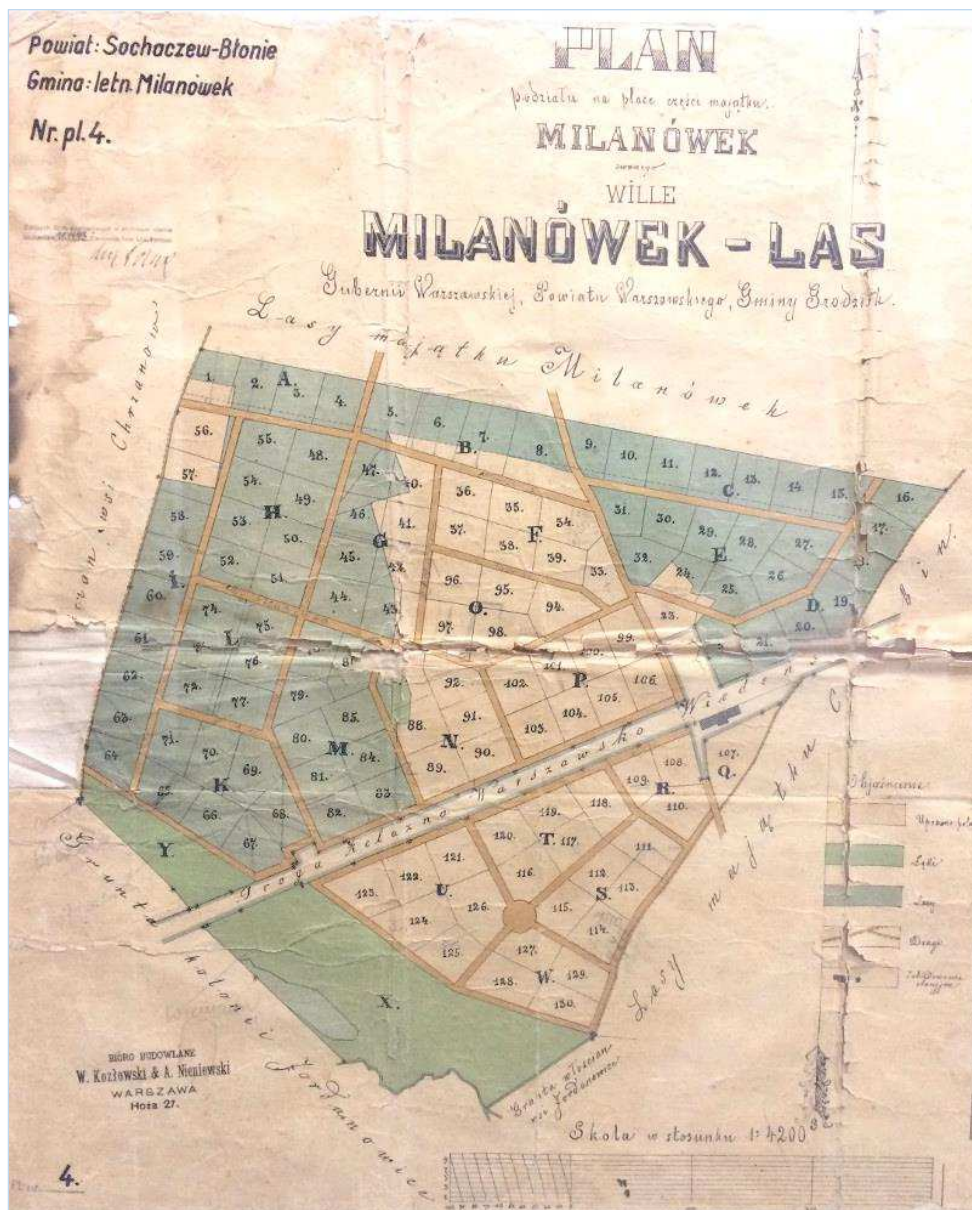
2.2.1 Analiza cech historycznej parcelacji oraz stopnia jej zachowania w centralnej części miasta

W celu określenia zasad ochrony walorów przestrzennych Milanówka miasta-ogrodu i wskazania cech wymagających kontynuacji, w pierwszej kolejności przeanalizowano wielkości działek inwestycyjnych w historycznej części miasta. Analiza ta umożliwiła ocenę stanu zachowania oryginalnej tkanki oraz zakres degradacji Milanówka-Letniska.

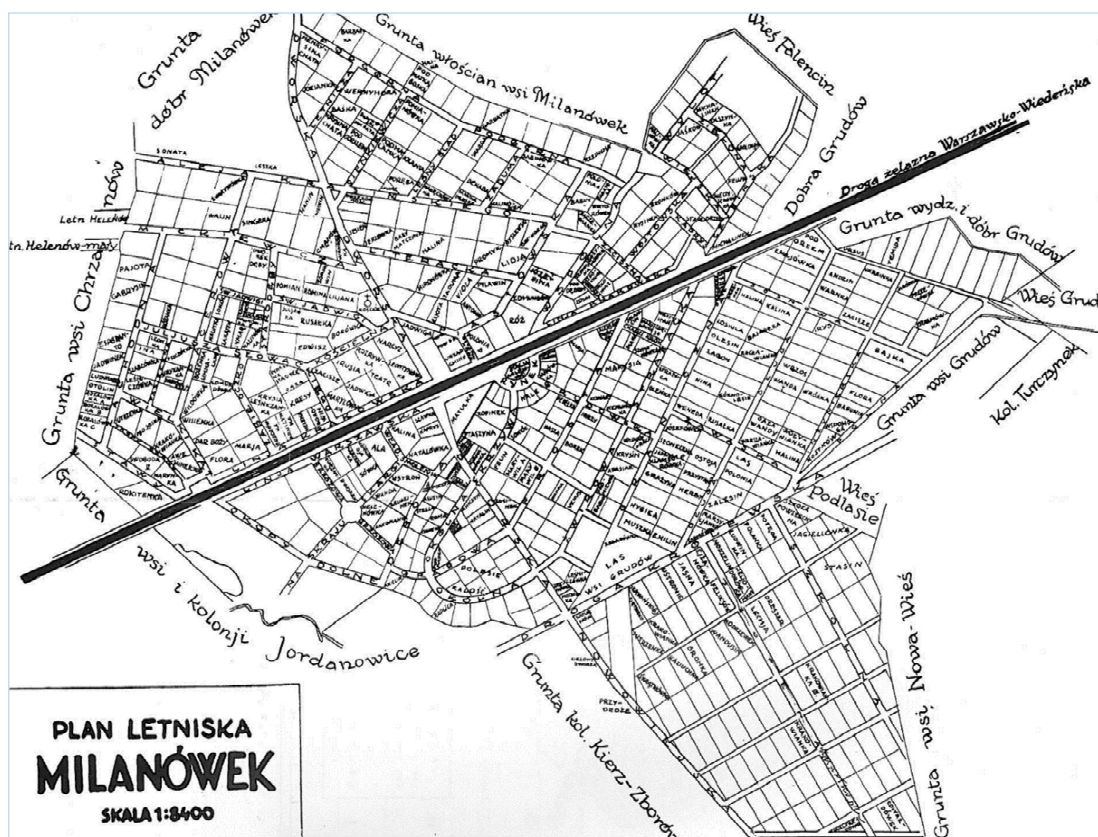
Pierwsze plany parcelacyjne dotyczące centralnej części Milanówka (w sąsiedztwie stacji kolejowej), zakładały wielkości działek o powierzchni od ok. 4500 m² do ok. 12000 m² (większość parceli oscylowała jednak w okolicach ok. 5000 – 7000 m²). Planowane podziały miały skutkować wydzieleniem foremnych działek o kształcie zbliżonym do kwadratu.

Pomimo postępującej wtórnej parcelacji zachowały się wybrane działki ewidencyjne o kształcie i powierzchni zbliżonych do planu z pierwotnej parcelacji. Są to np.: działka, na której znajduje się skwer „Starodęby” (ok. 5600 m²), działka z kościołem pw. św. Jadwigi (ok. 4900 m²), teren szkoły przy ul. Piasta (ok. 5600 m²), działka przy ul. Zachodniej 2 (gospodarstwo o pow. ok. 6100 m²), działki przy ul. Piasta 15 i 17 (ok. 5900 m² i ok. 6800 m²).

Kolejne etapy parcelacji zakładały bardziej zróżnicowane normatywy i kształty działek. Na przykład obszar pomiędzy ulicami Krasińskiego a Podgórną został podzielony w przeważającej części na działki o kształcie zbliżonym do kwadratu i powierzchni ok. 4000-5000 m². Natomiast tereny na południe od torów kolejowych były bardzo urozmaicone pod względem powierzchni i kształtu działek. Obejmowały zarówno małe parcele o kształcie przypominającym trapez i powierzchni ok. 500 m² położone przy stacji kolejowej, jak i większe posesje o powierzchni od ok. 2000 m² do 3500 m² np. przy ul. Prostej czy Okólnej. Parcelacje w rejonie ulic Granicznej, Długiej i Inżynierskiej oraz na południe od ul. Królewskiej zakładały podziały na działki o kształcie zbliżonym do prostokąta i powierzchni ok. 4000 – 5000 m².



Rysunek 5 / Plan Letniska Milanówek w Guberni Warszawskiej, powiecie Błońskim, 1899 r.
(źródło: zasoby własne Urzędu Miasta Milanówek)

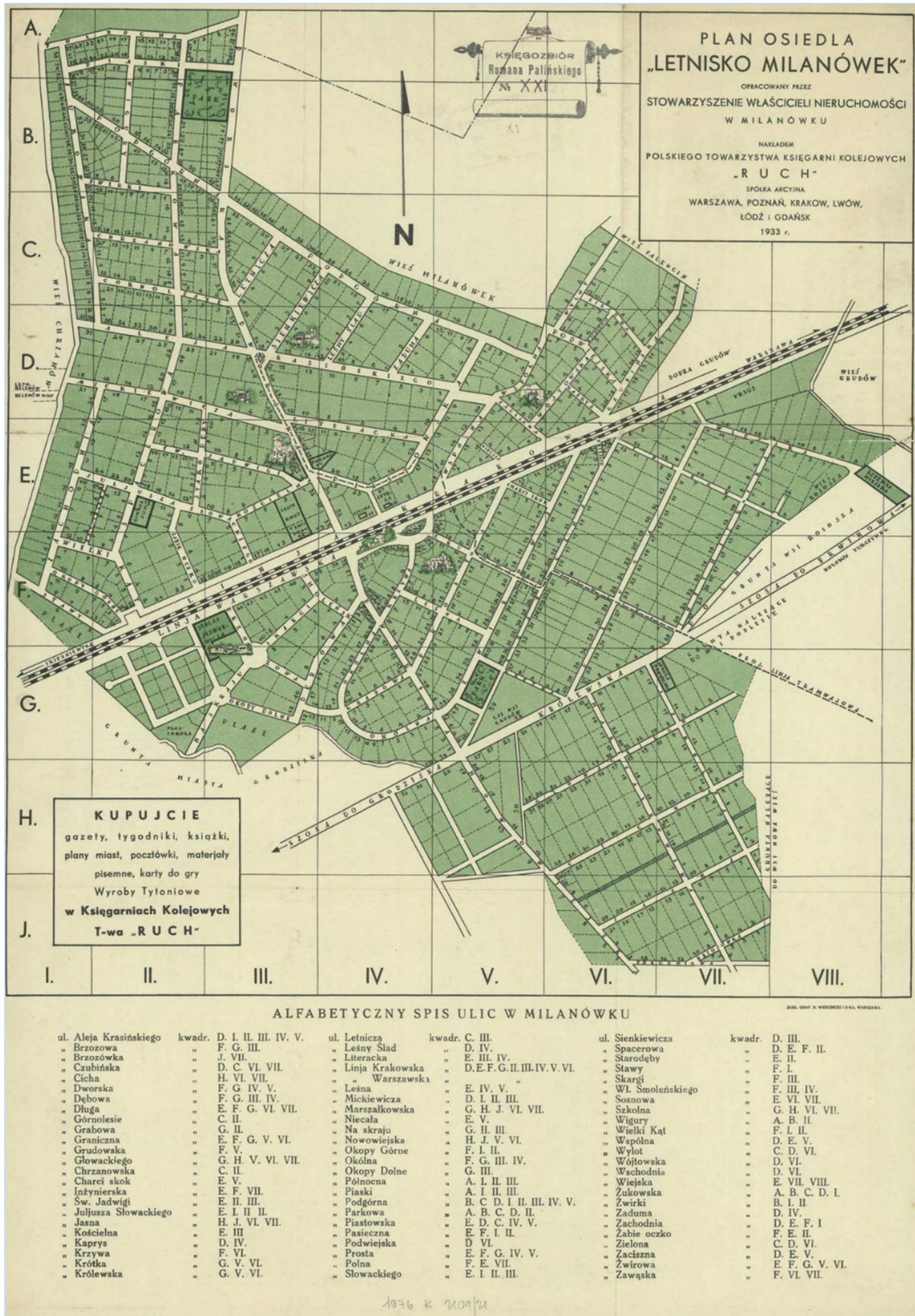


Rysunek 6 / Plan Letniska Milanówek z lat 1920. („Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska)

Najmniejsze działki wydzielono podczas ostatniego etapu parcelacji. Parcele w okolicach ulic Parkowej, Grodeckiego, Chrzanowskiej, czy Górnolesnej miały kształt wydłużonych prostokątów o powierzchni ok. 2000 m², natomiast działki pomiędzy ulicami Piaski i Północną kształtem przypominały kwadraty o powierzchni ok. 1300 m².

Analizując historyczną parcelację miasta można zauważyć ciekawą właściwość. W części południowej (na południe od torów kolejowych) w fragmencie miasta położonym w sąsiedztwie stacji kolejowej wydzielano mniejsze parcele, a im dalej na południe tym wielkość większości parceli rosła. Odwrotną sytuację można zaobserwować w północnej części miasta. W rejonie bliżej torów kolejowych parcele były wielokrotnie większe niż te wydzielane np. w okolicach ul. Północnej.

Na poniższym rysunku widać plan osiedla „Letnisko Milanówek” z 1933 r., a w szczególności podział na parcele w poszczególnych częściach miasta. Na rysunku widoczne są również najważniejsze istniejące ówczesnie i planowane tereny i obiekty usługowe, w tym o funkcji społecznej jak np. szkoła powszechna, gimnazjum, park, teatr, kort tenisowy, apteka, kościół czy rzeźnia miejska. Obiekty usługowe zaprojektowane były w otoczeniu stacji kolejowej (apteka, gmina, teatr, korty tenisowe), ale również równomiernie na pozostałym obszarze miejscowości (parki, szkoły publiczne).



Rysunek 7 / Plan osiedla „Letnisko Milanówek” z 1933 r. (źródło: „Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska)

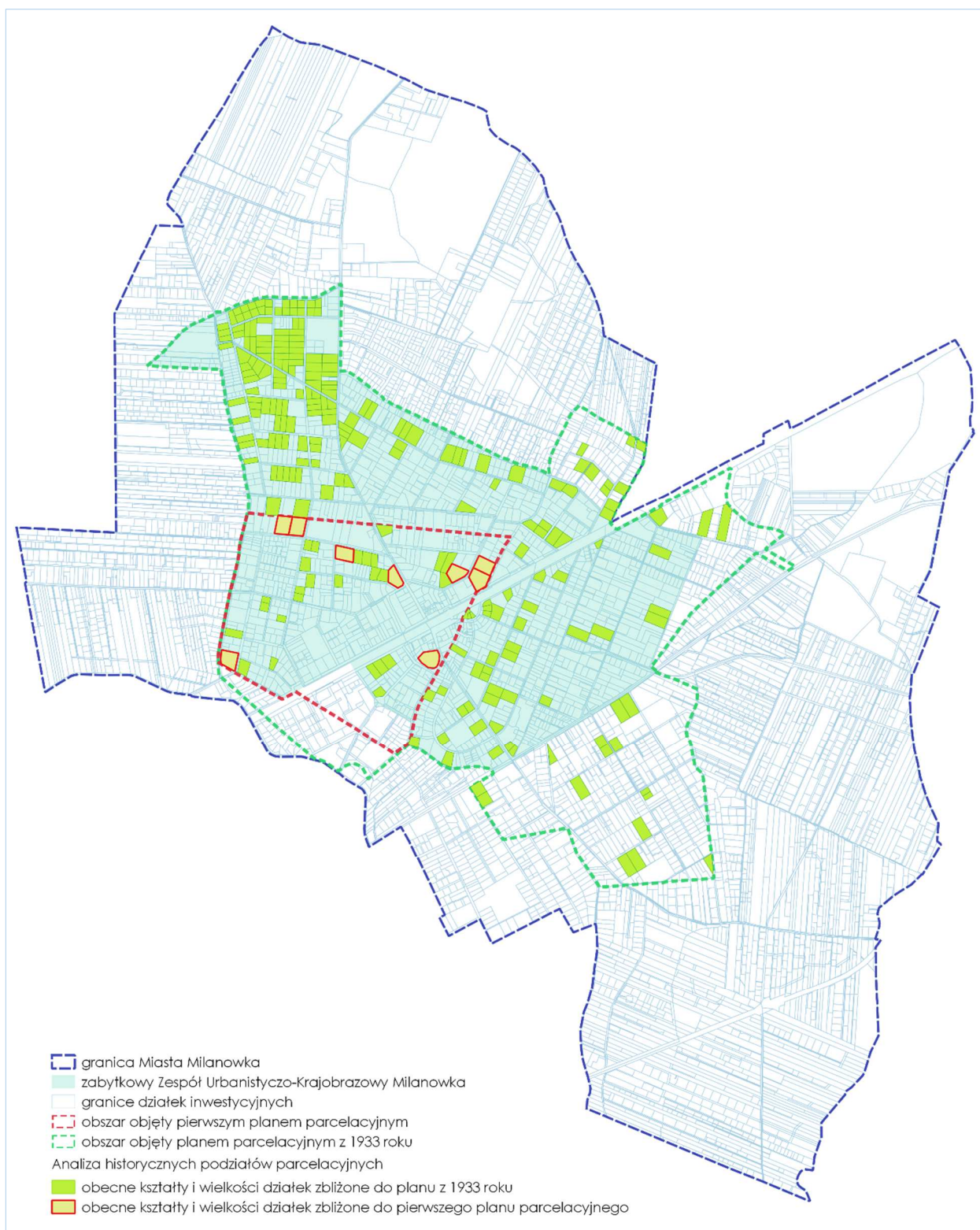
Na planie wrysowano również projektowany przebieg linii tramwajowej. Tramwaj miał wjeżdżać do Letniska od strony ul. Grudowskiej (po południowej stronie ul. Królewskiej) – w śladzie istniejącej obecnie linii WKD, następnie ul. Zawąską i Grudowską w kierunku centrum miejscowości, przejeżdżać przez tory PKP na wysokości ul. Wspólnej, skręcać w lewo w ul. Piasta (pomiędzy parcelami), następnie w prawo w Dworską (obecnie Kościuszki) i dojeżdżać do pętli przy skrzyżowaniu z ul. Krasińskiego. Częściowo plany te zostały zrealizowane i tramwaj (kolejka EKD) już w roku 1936 dojeżdżał ul. Grudowską i Zawąską do przystanku zlokalizowanego przy stacji PKP.



Rysunek 8 / Kolejka EKD w Milanówku lata 70 - te XX wieku (źródło:
<http://milanowek.fotopolska.eu/548484,foto.html>)

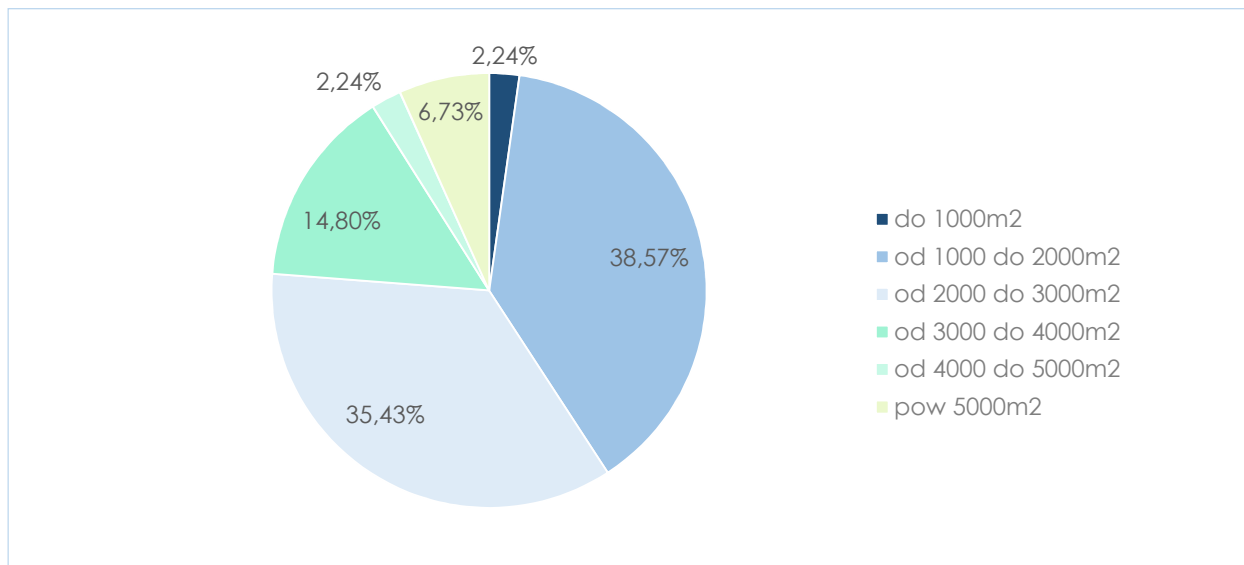
Analizując obecny podział na działki budowlane najstarszej części miasta i porównując je pod względem wielkości i kształtu z wyznaczonymi na planie z 1933 r. okazuje się, że odnaleźć można szereg działek, których parametry pokrywają się z tymi wydzielonymi w planie parcelacyjnym. Zachowały się nawet działki większe niż zakładały to plany (np. działka na której zlokalizowana jest szkoła przy ul. Żabie Oczko czy działka przy ul. Mickiewicza 10). Co ciekawe, większość zachowanych działek budowlanych pokrywa się z zasięgiem działek ewidencyjnych. Ponadto większość pierwotnych podziałów jest nadal możliwa do zidentyfikowania w obecnym układzie działek ewidencyjnych nawet tam, gdzie ich układ i rozmiary odbiegają od planów parcelacyjnych. Oznacza to, że istniejący układ jest w znaczącej części wynikiem podziałów wtórnych. Wtórne podziały pierwotnie wydzielonych działek nie dotyczą wyłącznie ostatnich lat, ale występowały już w początkowym etapie kształtowania miasta. Potwierdzenie tego spostrzeżenia można zaobserwować na planie parcelacji letniska z 1933 r. Widać na nim już wtedy wytyczone wtórne podziały w stosunku do wcześniejszych planów. „Początkowo zakładano wielkość parceli ok. 6000 m², ale zachowały się plany na których zaznaczano dalszy podział działek. Nabywcami byli nie tylko ludzie zamożni, którym zależało na dużych parcelach, ale także np. pracownicy kolei.” („Milanówek 1899-1939” Zofia Żuławska).

W ramach niniejszego opracowania przeprowadzono analizę powierzchni działek zachowanych do czasów obecnych w zbliżonym kształcie w stosunku do parceli uwidocznionych na planie parcelacyjnym z 1933 r. Działki te mają powierzchnię od ok. 430 m² do ok. 7600 m².



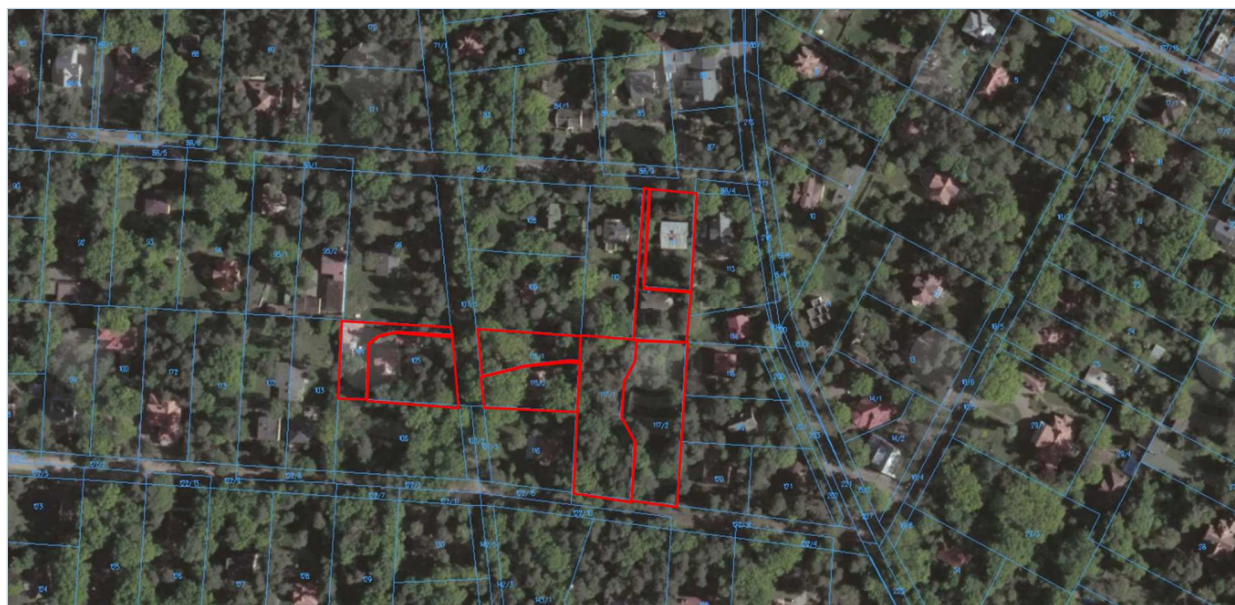
Rysunek 9 / Porównanie istniejących podziałów ewidencyjnych z parcelacją z okresu międzywojennego

Zachowane działki o powierzchni poniżej 1000 m² stanowią jedynie 2% wszystkich analizowanych parceli. Natomiast najliczniej występują działki o powierzchni w przedziale od 1000 m² do 2000 m² oraz o powierzchni od 2000 m² do 3000 m² stanowią one odpowiednio ok. 39% i 35% wszystkich działek, których parcelacja jest zgodna z uwidocznioną na planie z 1933 r. Ok. 15% działek stanowią te o powierzchni od 3000 m² do 4000 m², natomiast jedynie ok. 9% działki o powierzchni ponad 4000 m².



Wykres 1 / Rozkład procentowy działek zgodnych z parcelacją z 1933 r. w podziale na charakterystyczne wielkości działek

W zasięgu zabytkowego założenia o charakterze miasta-ogrodu są jednak również obszary, gdzie oryginalny układ nie jest widoczny w obecnym podziale ewidencyjnym np. w rejonie dawnych zakładów „Jedwab” oraz w kwartale ul. Zachodnia, Mickiewicza, Spacerowa, Słowackiego. Występują również takie działki, które choć stanowią wtórny podział oryginalnych działek, to swym kształtem lub wielkością nie odpowiadają charakterowi działek na planie letniska – są nieforemne lub o niewielkich powierzchniach. Działki o takich kształtach i wielkościach często utrudniają lub wręcz uniemożliwiają ich zagospodarowanie zgodnie z otaczającym charakterem miasta-ogrodu tzn. m.in. niemożliwa jest realizacja budynku mieszkalnego oraz ogrodu o odpowiedniej wielkości, w tym zachowanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej.



Rysunek 10 / Przykłady „nieforemnych” podziałów wtórnych (opracowanie własne na podstawie <http://milanowek.e-mapa.net/>)

2.2.2 Analiza powierzchni istniejących działek inwestycyjnych na całym obszarze miasta

Jak już wspomniano w Milanówku od wielu lat widoczny jest proces rozdrabniania działek. Z jednej strony następuje to w wyniku dziedziczenia lub zniesienia współwłasności nieruchomości, ale przede wszystkim celem podziałów działek jest sprzedaż tych nieruchomości lub ich części. Proces ten dotyczy nie tylko zabytkową część miasta, ukształtowaną pierwotnie zgodnie z koncepcją miasta-ogrodu, ale również pozostałe rejony miasta.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, podziału nieruchomości na terenach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dokonuje się, o ile nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi lub jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na terenach objętych planami miejscowymi, podziału nieruchomości dokonuje się, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, przy czym zgodność ta dotyczyć musi zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Poniższa tabela przedstawia ustalenia obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych w zakresie parametrów działek. Plany pogrupowano wg wielkości działek, jako zasadę przyjmując, że w przypadku zróżnicowanych ustaleń – jak ma to miejsce np. w przypadku planu „Śródmieście” – plan jest klasyfikowany wg najmniejszej dopuszczalnej wielkości działki.

Nazwa planu miejscowego	Ustalone minimalne parametry działek
Śródmieście	440 m ² / 500 m ² / 600 m ² / 800 m ² / 1000 m ² / 1500 m ² / 2000 m ² / 3000 m ² / 4400 m ² / 5000 m ² / 6000 m ² / 7900 m ²
Jedwab-2	800 m ² / 1000 m ²
Strefa Ochrony Konserwatorskiej	1000 m ² / 1500 m ² / 2500 m ² / 5000 m ²
Gospodarska-1	1200 m ²
Sadowa-1	1200 m ²
Zamenhofa	1200 m ²
Brwinowska	1200 m ² / 1500 m ²
<i>Wiatraczna-1³</i>	<i>1200m² / 2000m²</i>
Wschód-2	1200 m ² / 2000 m ² (+/-5%)
Czubińska	1500 m ²
Kazimierówka	1500 m ²
Królewska-3	1500 m ²
Lipowa-1	1500 m ²
Wschód-1	1500 m ²
Zachód-2	1500 m ²
Ptasia	1500 m ² / 2000 m ²
Królewska-2	2000 m ²
Południe część A	2000 m ²

³ Plan został uchylony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 7 grudnia 2017 r.

Królewska-2/Zmiana	3500 m ²
Turczynek A	100181 m ²
Fiderkiewicza	nie określono
Jedwab	nie określono
Starodęby	nie określono
Warszawska	nie określono

Tabela 1 / Ustalenia obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych w zakresie parametrów działek

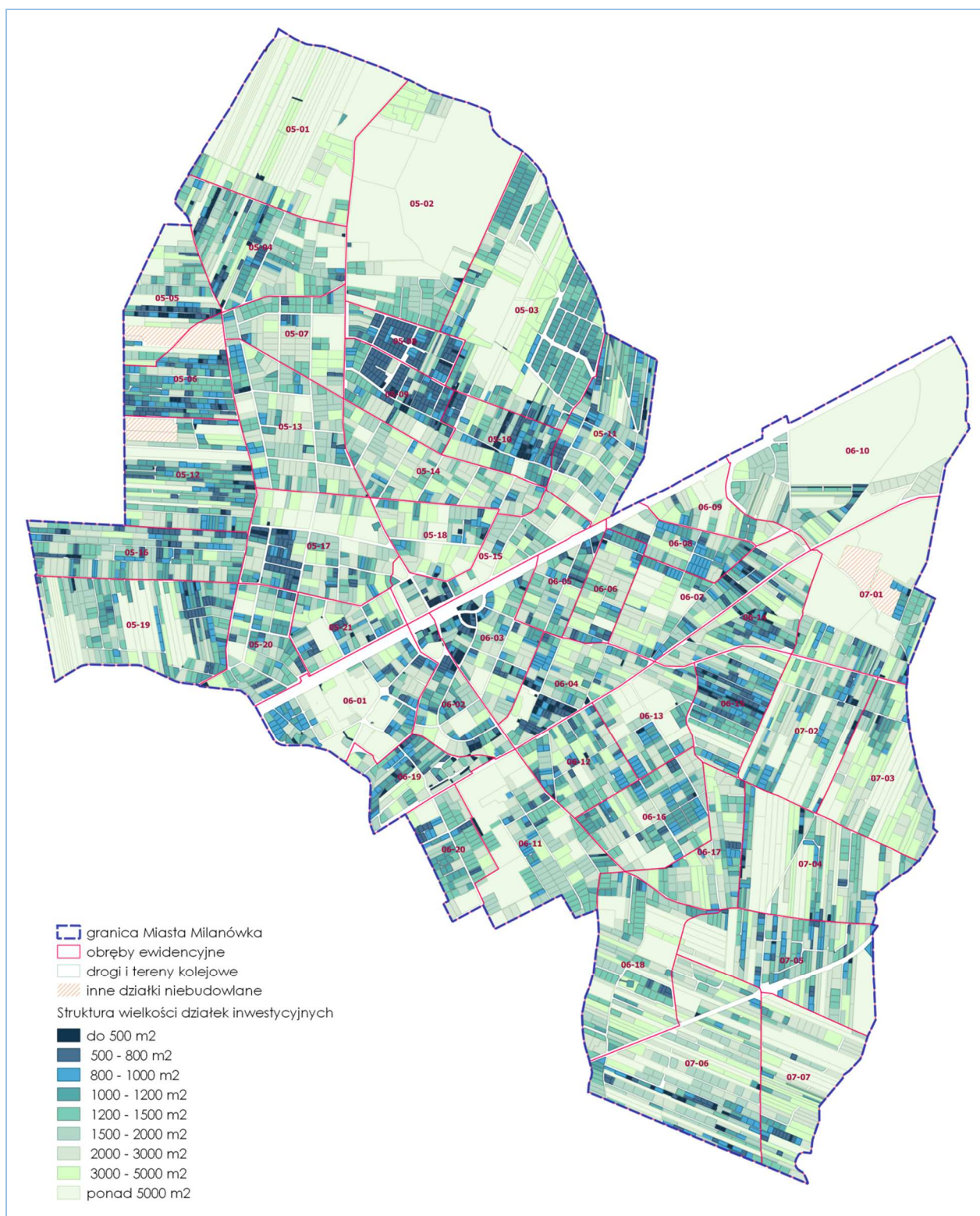
Z analizy ustaleń planów miejscowych, dotyczących wskaźnika najmniejszej dopuszczalnej wielkości działki, wynika, że w ustaleniach tych funkcjonują pewne graniczne wartości, które można uznać za wielkości standardowe. Są to wartości: 500 m², 800 m², 1000 m², 1200 m², 1500 m², 2000 m², 3000 m² i 5000 m². Biorąc pod uwagę te dane, przeprowadzono analizę wielkości działek na całym obszarze miasta, pod kątem tych właśnie wartości.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wielkości działek inwestycyjnych na terenie Milanówka. Poniższe dane uwzględniają zarówno działki zabudowane, jak i działki dotychczas niezainwestowane, których wielkość i kształt umożliwiają realizację zabudowy.

Przedziały wielkości działek inwestycyjnych [m ²]	Liczba działek	Udział procentowy w liczbie wszystkich analizowanych działek inwestycyjnych
do 500	499	8%
500 - 800	817	14%
800 - 1000	673	11%
1000 - 1200	812	13%
1200 - 1500	1002	17%
1500 - 2000	947	16%
2000 - 3000	679	11%
3000 - 5000	355	6%
powyżej 5000	265	4%

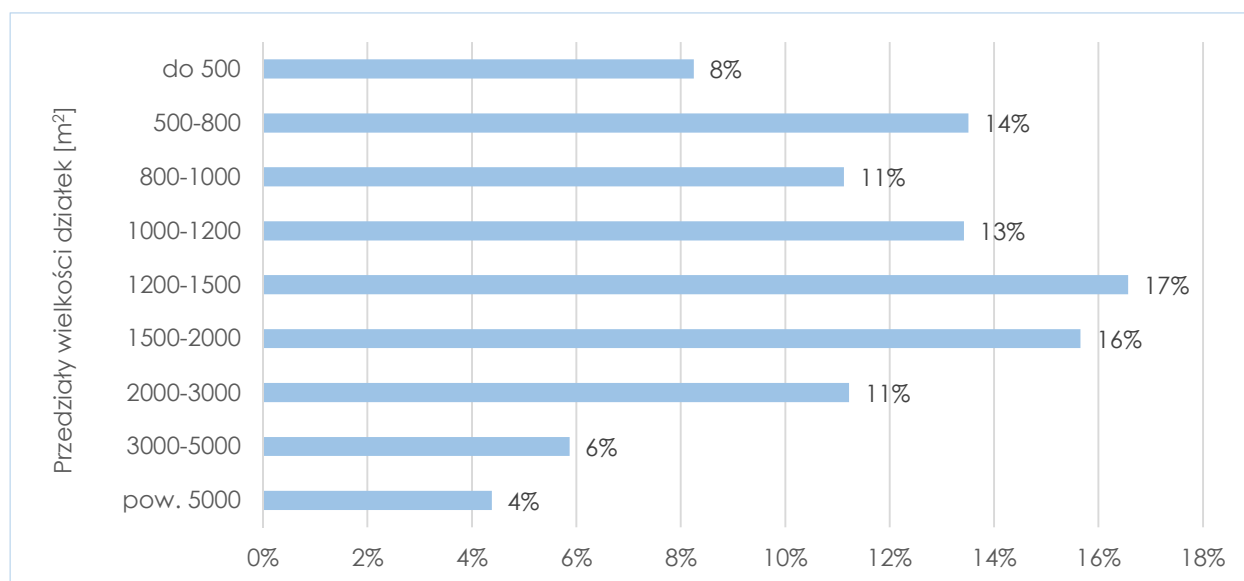
Tabela 2 / Rozkład procentowy działek w podziale na parametry najczęściej określone w planach miejscowych

Obecna struktura wielkości działek inwestycyjnych, zarówno w historycznie ukształtowanej części miasta, jak i poza nią, jest bardzo zróżnicowana. Wartości powyżej 15% osiągają działki o powierzchni 1200 - 1500 m² oraz 1500 - 2000 m², które stanowią ok. 33% wszystkich działek inwestycyjnych. Kolejnymi licznymi grupami są działki o powierzchni 1000 - 1200 m² i 500 - 800 m², które stanowią odpowiednio 13% i 14% wszystkich działek inwestycyjnych. Wartości powyżej 10% osiągają także działki o powierzchni od 800 do 1000 m² oraz od 2000 do 3000 m².



Rysunek 11 / Struktura wielkości działek inwestycyjnych w podziale na parametry najczęściej określone w planach miejscowych

Poniższy wykres przedstawia procentowy udział liczby działek inwestycyjnych o określonych przedziałach wielkości.



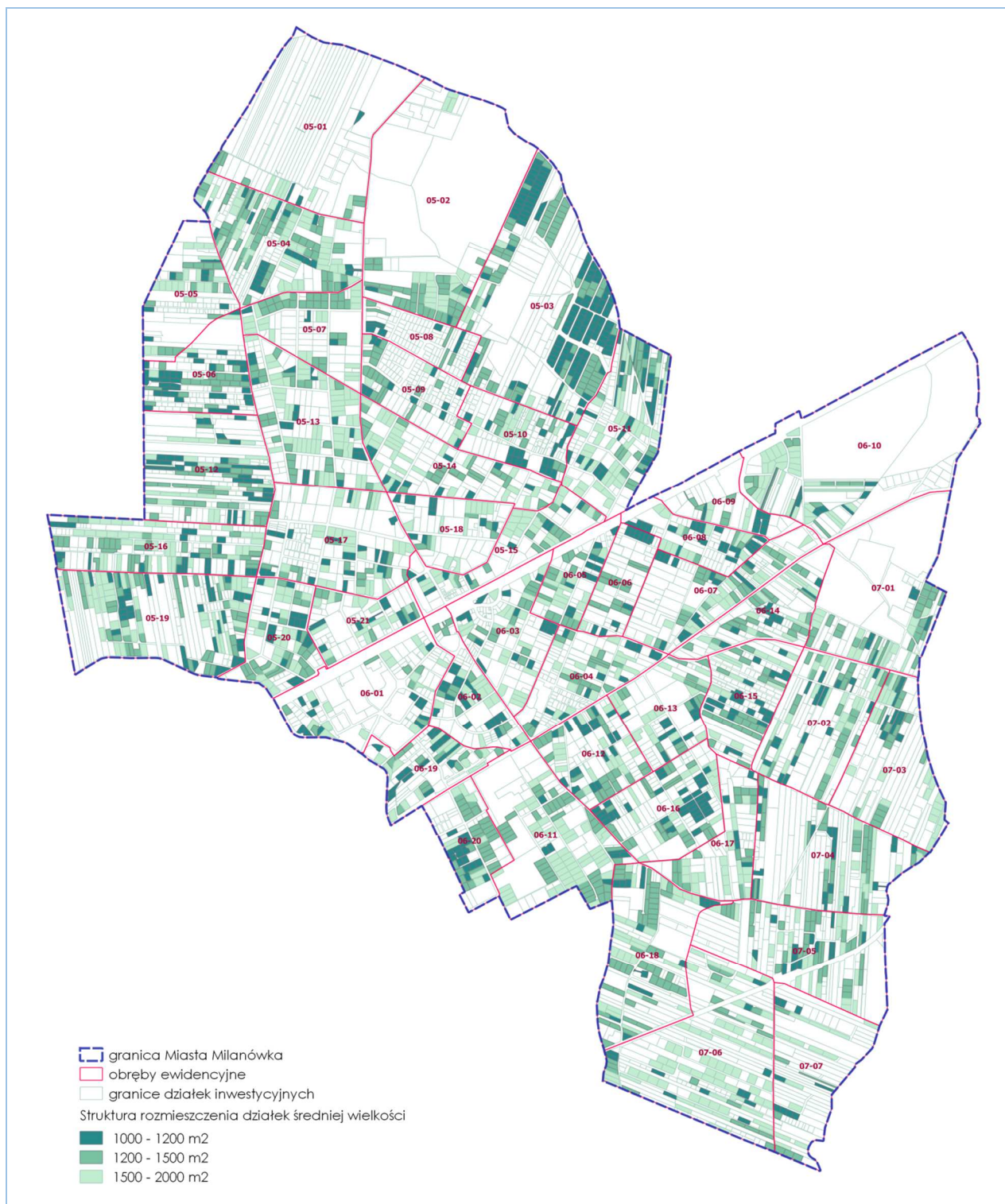
Wykres 2 / Udział procentowy przedziałów powierzchni działek w liczbie wszystkich działek inwestycyjnych

Najliczniejszą grupę stanowią działki w przedziale 1200 – 1500 m² – są to 1002 działki (ok. 17% ogólnej liczby działek inwestycyjnych w mieście). Działki o takiej powierzchni są rozproszone na terenie całego miasta. Ich nieco większe skupiska występują w rejonie ul. Północnej, Lipowej i Sadowej, Staszica i Dembowskiej, Słowików i Myśliwieckiej, a także Brwinowskiej i Iwaszkiewicza.

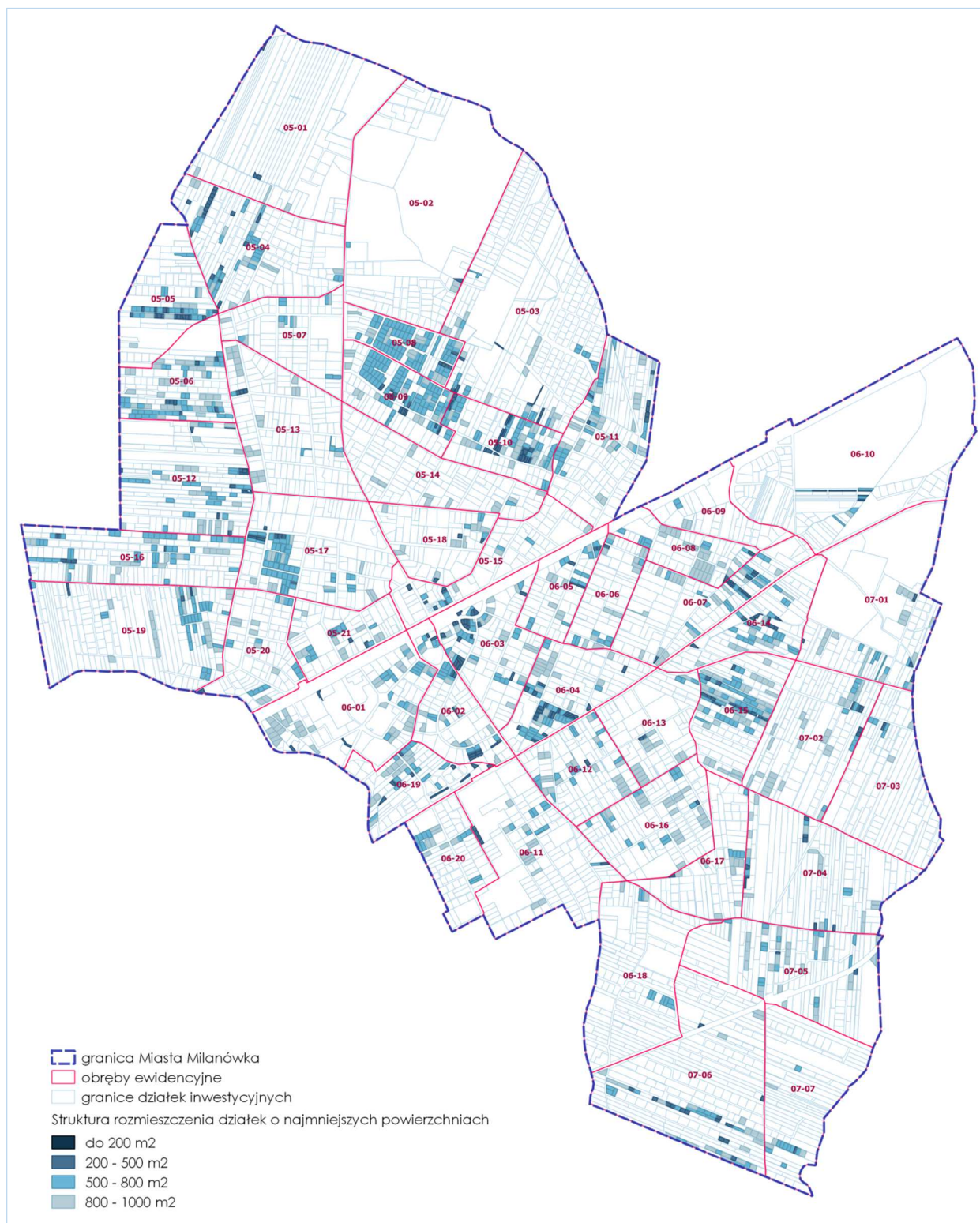
Kolejną bardzo liczną grupę stanowią działki o powierzchni od 1500 do 2000 m². Jest to 947 działek, co stanowi 16% ogółu. Zlokalizowane są one dość licznie w obszarach objętych historyczną parcelacją np. w rejonie ul. Podgórznej, Grodeckiego, Górnolesnej i Kościuszki, ale również na obszarach objętych planami miejscowymi, w których ustalono właśnie takie parametry działek budowlanych tj. np. w rejonie ul. Lipowej, Rososzańskiej oraz w południowej części miasta.

Działki o powierzchni 1000 -1200 m² występują głównie w rejonie ul. Jerzyków, Myśliwieckiej, Marzeń i Sowiej oraz pomiędzy ul. Sadową, Ruczaj i Źródlaną.

W celu czytelniejszego zobrazowania struktury rozmieszczenia działek na obszarze miasta wprowadzono ich podział na trzy grupy: działki małe - o powierzchni do 1000 m², działki średnie - o powierzchniach od 1000 do 2000 m² oraz działki największe - o powierzchni powyżej 2000 m².



Rysunek 12 / Struktura rozmieszczenia działek średniej wielkości od 1000 do 2000 m²



Rysunek 13 / Struktura rozmieszczenia działek inwestycyjnych o najmniejszych powierzchniach

Najmniejsze działki inwestycyjne – o powierzchni poniżej 200 m² – występują bardzo nielicznie, a ich największe skupisko to rejon zespołu mieszkaniowo-usługowego u zbiegu ul. Krakowskiej i Kościuszki.

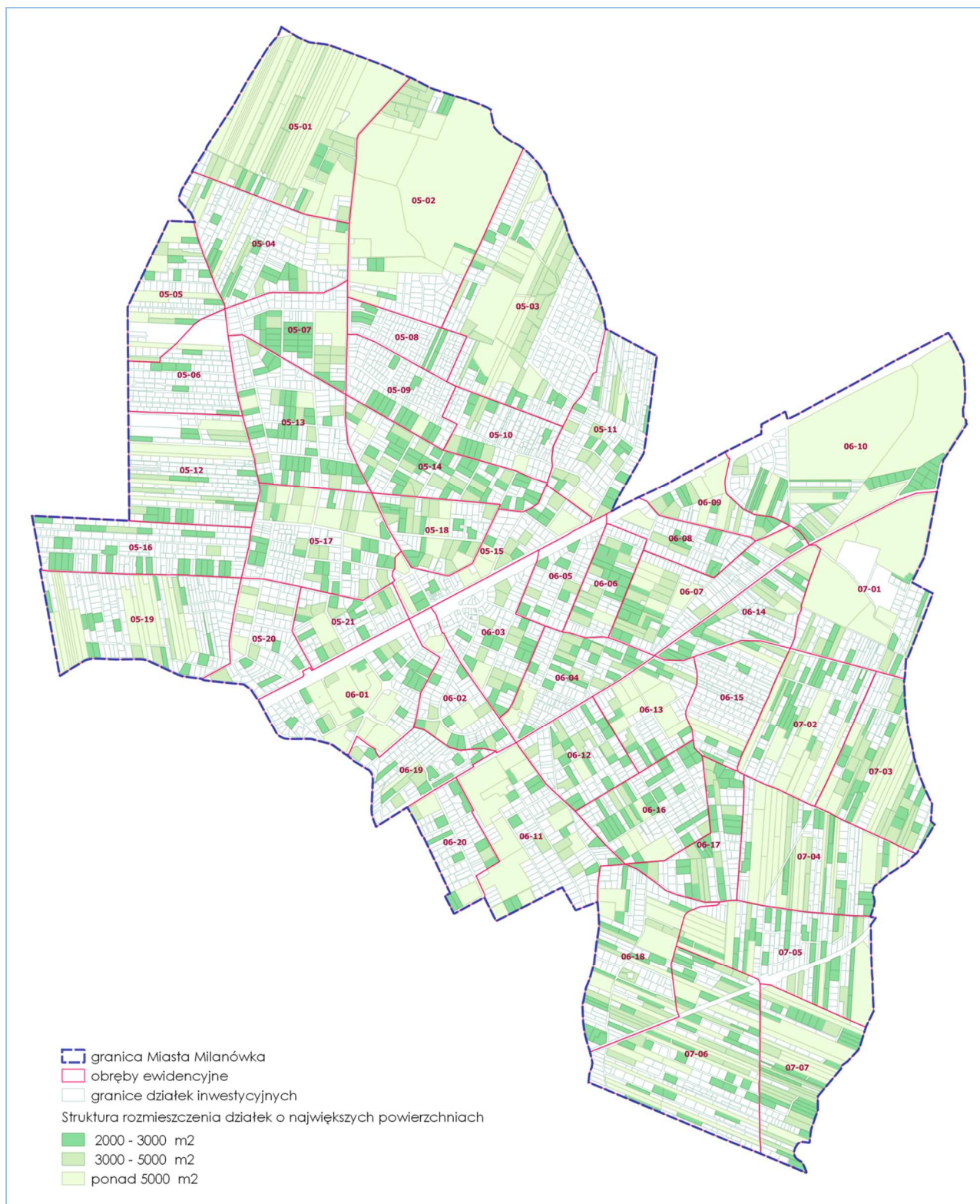
Działki o powierzchni od 200 do 500 m² – występują liczniej, lecz również w sposób rozproszony. Działki tej wielkości często związane są z lokalizacją zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Niewielkie zgrupowania działek o tej wielkości występują np. w śródmieściu (zwłaszcza w kwartale ul. Warszawskiej, Przeskok i Krzywej), ale również w rejonie ul.: Pewnej, Żukowskiej, 8 Maja 1945 r., Makowej oraz w kwartale ul. Przechodnia, Graniczna, Krótka i Królewska.

Znaczne zgrupowanie rozdrobionych działek inwestycyjnych widoczne jest w rejonie pomiędzy ul.: Lipową, Kościuszki, Podleśną i Leśny Ślad, gdzie dominują działki o powierzchni od 500 do 800 m². Liczne działki o podobnej powierzchni występują również w rejonie ul. Spółdzielczej i Nowej oraz Wesolej, Wiśniowej i Miłej.

Występowanie działek z grupy działek największych - o powierzchni od 2000 do 3000 m² związane jest przede wszystkim z terenami miasta objętymi historyczną parcelacją. Działki o tych parametrach zlokalizowane są także licznie na obszarach objętych planami miejscowymi, w których ustalono właśnie takie parametry działek budowlanych np. na obszarze planów „Południe część A”, czy „Królewska-2”.

Działki o powierzchni od 3000 do 5000 m² występują natomiast w sposób „rozsiany” na całym obszarze miasta – zarówno na terenach porolnych, jak i w zabytkowym centrum. Takie rozmieszczenie działek związane jest z tym, że była to jedna z powierzchni charakterystycznych dla parceli wydzielanych w Letnisku Milanówek. 3000 m² jest również minimalną dopuszczalną powierzchnią podziału działki rolnej.

Wśród działek inwestycyjnych o największej powierzchni - powyżej 5000 m² – stanowiących ok. 4% ogólnej liczby działek, występują m. in. działki będące częścią dawnych gospodarstw rolnych, na których nie zaszły jeszcze procesy zmierzające do przekształcenia ich na cele budowlane. Największe skupisko takich działek znajduje się pomiędzy ul. Kościuszki i Kwiatową, a północną granicą miasta. Działki stanowiące pozostałości dawnych gospodarstw rolnych usytuowane są również pomiędzy ulicami Kazimierzowską i Wiatraczną, po obu stronach ul. Średniej oraz na południe od ul. Ludnej. Oprócz tego, w grupie działek inwestycyjnych o największej powierzchni, występują także nieruchomości zajmowane przez większe osiedla mieszkaniowe wielorodzinne, dawne zakłady produkcyjne, większe obiekty usługowe (w tym usługi publiczne z zakresu oświaty), a także nieruchomości będące częścią historycznego układu urbanistycznego, które nie uległy przekształceniom w wyniku wtórnych podziałów.



Rysunek 14 / Struktura rozmieszczenia działek o największych powierzchniach

Poniższa tabela przedstawia informację o strukturze działek w podziale na ich udział liczbowy i procentowy w poszczególnych obrębach ewidencyjnych. W tabeli dla każdego obrębu wyróżniono dominujące wielkości działek.

Liczba działek i udział procentowy w poszczególnych przedziałach wielkości działek inwestycyjnych										
obręby	do 500	500 - 800	800 - 1000	1000 - 1200	1200 - 1500	1500 - 2000	2000 - 3000	3000 - 5000	pow. 5000	Razem
05-01	11		3	3	8	6	7	28	28	94
	12%	0%	3%	3%	9%	6%	7%	30%	30%	100%
05-02	2	1	2	3	34	20	6	9	11	88
	2%	1%	2%	3%	39%	23%	7%	10%	13%	100%
05-03	12	16	15	114	74	9	12	27	17	296
	4%	5%	5%	39%	25%	3%	4%	9%	6%	100%
05-04	20	26	15	24	52	41	15	5	6	204
	10%	13%	7%	12%	25%	20%	7%	2%	3%	100%
05-05	19	21	7	7	14	17	7	4	7	103
	18%	20%	7%	7%	14%	17%	7%	4%	7%	100%
05-06	8	38	30	35	20	4	6		1	142
	6%	27%	21%	25%	14%	3%	4%	0%	1%	100%
05-07	2	9	5	3	27	19	21	6	1	93
	2%	10%	5%	3%	29%	20%	23%	6%	1%	100%
05-08	14	68	13	7	5		6			113
	12%	60%	12%	6%	4%	0%	5%	0%	0%	100%
05-09	25	75	14	11	18	5	11		1	160
	16%	47%	9%	7%	11%	3%	7%	0%	1%	100%
05-10	35	34	19	20	9	11	8	4	1	141
	25%	24%	13%	14%	6%	8%	6%	3%	1%	100%
05-11	11	24	33	29	26	38	12	11	2	186
	6%	13%	18%	16%	14%	20%	6%	6%	1%	100%
05-12	20	25	20	32	31	21	15	6	5	175
	11%	14%	11%	18%	18%	12%	9%	3%	3%	100%
05-13	10	4	20	17	27	50	34	7	2	171
	6%	2%	12%	10%	16%	29%	20%	4%	1%	100%
05-14		1	11	11	19	28	33	13	1	117
	0%	1%	9%	9%	16%	24%	28%	11%	1%	100%
05-15	23	6	3	10	13	20	8	4	6	93
	25%	6%	3%	11%	14%	22%	9%	4%	6%	100%
05-16	13	42	20	22	31	37	24	2		191
	7%	22%	10%	12%	16%	19%	13%	1%	0%	100%
05-17	12	43	11	20	16	28	19	14	7	170
	7%	25%	6%	12%	9%	16%	11%	8%	4%	100%
05-18	5	4	10	10	5	11	11	12	4	72
	7%	6%	14%	14%	7%	15%	15%	17%	6%	100%

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych

05-19	7	29	19	35	40	41	13	4	17	205
	3%	14%	9%	17%	20%	20%	6%	2%	8%	100%
05-20	1	13	9	18	23	23	4	6	2	99
	1%	13%	9%	18%	23%	23%	4%	6%	2%	100%
05-21	10	10	10	10	7	14	8	7	1	77
	13%	13%	13%	13%	9%	18%	10%	9%	1%	100%
06-01	13	14	35	12	7	14	14	5	9	123
	11%	11%	28%	10%	6%	11%	11%	4%	7%	100%
06-02	23	18	10	19	10	12	8	4	3	107
	21%	17%	9%	18%	9%	11%	7%	4%	3%	100%
06-03	31	19	16	14	12	21	12	9	1	135
	23%	14%	12%	10%	9%	16%	9%	7%	1%	100%
06-04	29	26	17	12	16	15	14	8	2	139
	21%	19%	12%	9%	12%	11%	10%	6%	1%	100%
06-05	5	13	7	11	15	12	6	2		71
	7%	18%	10%	15%	21%	17%	8%	3%	0%	100%
06-06	3	8	12	10	13	2	12	7	1	68
	4%	12%	18%	15%	19%	3%	18%	10%	1%	100%
06-07	10	17	18	14	19	17	13	11	6	125
	8%	14%	14%	11%	15%	14%	10%	9%	5%	100%
06-08	2	8	23	20	4	12	6	2	1	78
	3%	10%	29%	26%	5%	15%	8%	3%	1%	100%
06-09		2	2	7	5	4	7	6	4	37
	0%	5%	5%	19%	14%	11%	19%	16%	11%	100%
06-10	8	5	1	8	11	32	26	6	5	102
	8%	5%	1%	8%	11%	31%	25%	6%	5%	100%
06-11	5	9	12	7	37	45	11	5	10	141
	4%	6%	9%	5%	26%	32%	8%	4%	7%	100%
06-12	6	13	18	19	21	15	13	7	1	113
	5%	12%	16%	17%	19%	13%	12%	6%	1%	100%
06-13	3	3	13	11	13	16	9	3	8	79
	4%	4%	16%	14%	16%	20%	11%	4%	10%	100%
06-14	11	19	9	9	19	12	11	7	2	99
	11%	19%	9%	9%	19%	12%	11%	7%	2%	100%
06-15	15	36	32	23	22	12	6	1	3	150
	10%	24%	21%	15%	15%	8%	4%	1%	2%	100%
06-16	2	15	19	34	22	14	24	4	4	138
	1%	11%	14%	25%	16%	10%	17%	3%	3%	100%
06-17	1	5	8	5	15	21	20	10		85
	1%	6%	9%	6%	18%	25%	24%	12%	0%	100%
06-18		8	3	15	47	25	20	12	9	139
	0%	6%	2%	11%	34%	18%	14%	9%	6%	100%
06-19	19	13	12	16	12	13	8	4	1	98
	19%	13%	12%	16%	12%	13%	8%	4%	1%	100%

06-20		11	7	16	28	8	9	2	2	83
	0%	13%	8%	19%	34%	10%	11%	2%	2%	100%
07-01	8	7	16	6	26	14	7	6	5	95
	8%	7%	17%	6%	27%	15%	7%	6%	5%	100%
07-02	7	9	23	18	25	23	19	5	10	139
	5%	6%	17%	13%	18%	17%	14%	4%	7%	100%
07-03	1	4	2	10	16	20	18	19	9	99
	1%	4%	2%	10%	16%	20%	18%	19%	9%	100%
07-04	12	6	14	21	30	18	18	10	16	145
	8%	4%	10%	14%	21%	12%	12%	7%	11%	100%
07-05	5	15	30	13	32	24	29	6	10	164
	3%	9%	18%	8%	20%	15%	18%	4%	6%	100%
07-06	14	16	21	12	19	70	33	11	14	210
	7%	8%	10%	6%	9%	33%	16%	5%	7%	100%
07-07	4	9	4	9	7	13	26	14	9	95
	4%	9%	4%	9%	7%	14%	27%	15%	9%	100%

Tabela 3 / Struktura działek w podziale na ich udział liczbowy i procentowy w poszczególnych obrębach ewidencyjnych

Największy udział działek o niewielkich powierzchniach cechuje obręby ewidencyjne 05-08 i 05-09 (rejon pomiędzy ul. Lipową i Podleśną), w których działki inwestycyjne o powierzchni poniżej 800 m² stanowią – odpowiednio 72% i 63% wszystkich działek. Duże rozdrobnienie widoczne jest także w obrębach: 05-10 (rejon pomiędzy ul.: Gospodarską, 3 Maja, Podgórną i Wspólną), 05-05 (rejon pomiędzy cmentarzem, ul. Wojska Polskiego i granicą miasta), 06-04 (rejon pomiędzy ul.: Gospodarską, 3 Maja, Podgórną i Wspólną), w których liczba działek o powierzchni poniżej 800 m² stanowi ok. 40% - 50% wszystkich działek.

Największy udział działek inwestycyjnych o powierzchni pomiędzy 1000 a 2000 m² – stanowiących około 46% wszystkich działek - występuje w obrębach:

1. nr 05-03 (67%) - rejon pomiędzy ulicami: Sadową, Gospodarską, Czubińską i północną granicą miasta,
2. nr 05-02 (65%) - rejon pomiędzy ulicami: Sadową, Lipową, Kościuszki i północną granicą miasta,
3. nr 05-20 (64%) - rejon pomiędzy ulicami: Zamenhofa, Wojska Polskiego, Słowackiego, Spacerową, Wielki Kąt i Plantową,
4. nr 06-11 (63%), 06-18 (63%) i 06-20 (63%) - rejon pomiędzy ulicami: Królewską, Nowowiejską, Kazimierzowską, istniejącym rowem, torami kolei WKD i zachodnią granicą miasta.

W przeważającej części są to tereny nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowi tu jedynie obręb 05-20, pokryty planami miejscowymi w ponad 80%.

Analizowanie struktury wielkości działek inwestycyjnych w podziale na udział procentowy w liczbie wszystkich analizowanych działek inwestycyjnych nie uwzględnia powierzchni zajmowanej przez działki z poszczególnych przedziałów. Np. w obrębie 05-02 udział działek inwestycyjnych o powierzchni pomiędzy 1000 a 2000 m² wynosi ok. 65% liczby wszystkich działek. Jednak obręb ten charakteryzuje się występowaniem małej liczby działek (tylko – 88 działek) natomiast działki o powierzchni ponad 5000 m² zajmują ponad 80% powierzchni tego obrębu. Inne obręby,

w których działki o największych powierzchniach zajmują znaczne obszary (ponad 60% powierzchni obrębu) to obręby położone na obrzeżach miasta jak np.: 05-01 (rejon na północ od ul. Kwiatowej), 06-10 (rejon we wschodniej części miasta na północ od ul. Królewskiej), 07-01 (okolice Turczynka).

Liczne są na obszarze Milanówka obręby, w których powierzchnia zajmowana przez działki od 1000 do 2000 m² obejmuje od ok. 39 – 60 % (21 z 47 obrębów). Są to zarówno obręby położone w obszarze historycznego miasta-ogrodu jak i poza nim – głównie w części zachodniej miasta. Rejony, w których działki te zajmują największą powierzchnię stanowią: obręb 05-20 (60%) - rejon pomiędzy ul.: Zamenhafa, Wojska Polskiego, Słowackiego, Spacerową, Wielki Kąt i Plantową oraz obręb 06-05 (58%) - rejon pomiędzy ul.: Warszawską, Prostą, Grudowską i Graniczną.

Głównie w obrębie historycznego miasta-ogrodu położone są natomiast rejony, gdzie działki od 2000 do 5000 m² stanowią ok. połowy powierzchni wszystkich działek budowlanych. Są to rejony ul.: Granicznej, Zawąskiej, Długiej i Sosnowej - obręb 06-06, oraz ul.: Piasta, Wspólnej, Podgórznej i Kościuszki – obręby 05-14 i 05-18. Działki o tych parametrach zajmują również znaczną powierzchnię obrębu 06-17 w rejonie ul.: Wierzbowej, Kazimierzowskiej i Próźnej.

Największy udział powierzchniowy działek o parametrach 500 – 800 m² cechuje obręby 05-08 (51%) oraz 05-09 (33%). Dane te pokrywają się również z danymi dotyczącymi liczebności takich działek w tym fragmencie miasta - rejon pomiędzy ulicami Lipową i Podleśną.

Poniższa tabela przedstawia informację o strukturze działek w poszczególnych obrębach geodezyjnych w podziale na ich udział powierzchniowy. W tabeli dla każdego obrębu wyróżniono dominujące wielkości działek.

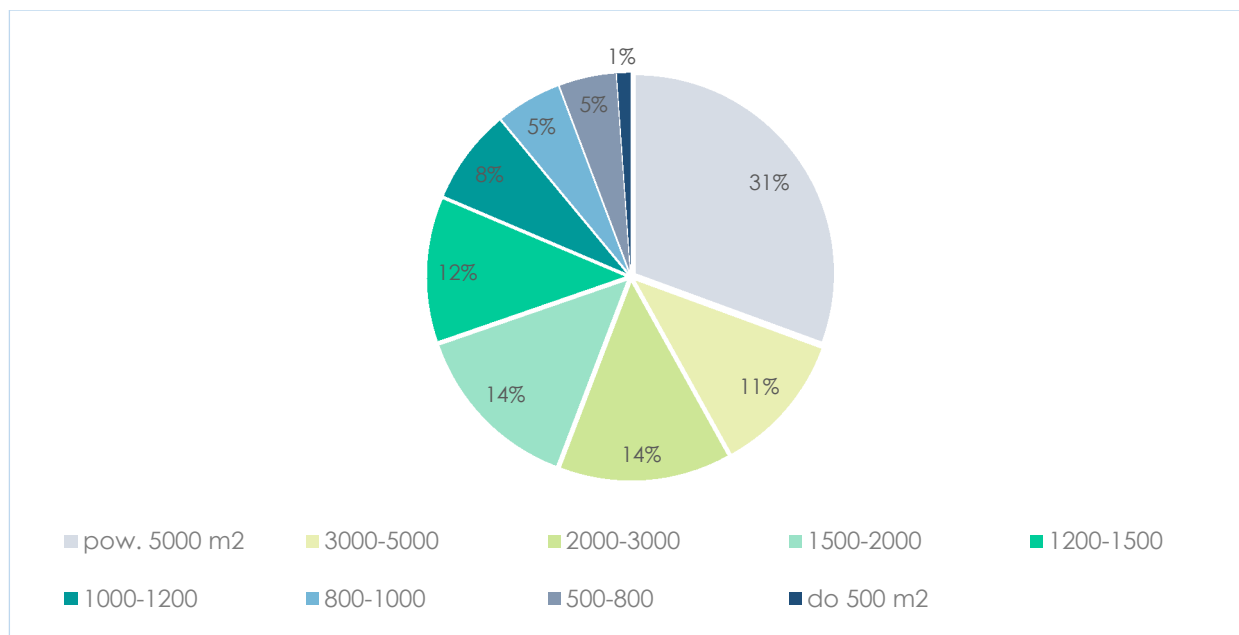
Powierzchnia (m ²) i udział procentowy w poszczególnych przedziałach wielkości działek inwestycyjnych										
obręby	do 500	500 - 800	800 - 1000	1000 - 1200	1200 - 1500	1500 - 2000	2000 - 3000	3000 - 5000	pow. 5000	Razem
05-01	1636	-	2849	3331	10940	11181	18259	105201	390284	543681
	0%	0%	1%	1%	2%	2%	3%	19%	72%	100%
05-02	575	519	2000	3402	47407	32249	15364	33389	561534	696438
	0%	0%	0%	0%	7%	5%	2%	5%	81%	100%
05-03	3048	9968	14084	126820	96418	15719	28536	100736	183650	578978
	1%	2%	2%	22%	17%	3%	5%	17%	32%	100%
05-04	7151	17281	13478	25672	72223	70596	36217	19111	47693	309423
	2%	6%	4%	8%	23%	23%	12%	6%	15%	100%
05-05	6234	12903	6583	7589	20002	27047	16215	15411	54668	166652
	4%	8%	4%	5%	12%	16%	10%	9%	33%	100%
05-06	3038	24412	26983	37426	26599	6585	13842	-	5630	144515
	2%	17%	19%	26%	18%	5%	10%	0%	4%	100%
05-07	23	6437	4373	3390	36355	31437	45892	21098	20978	169984
	0%	4%	3%	2%	21%	18%	27%	12%	12%	100%
05-08	2249	44515	11411	8028	6720	-	14443	-	-	87366
	3%	51%	13%	9%	8%	0%	17%	0%	0%	100%
05-09	5382	48792	12657	11732	24137	8887	28732	-	5433	145751
	4%	33%	9%	8%	17%	6%	20%	0%	4%	100%
05-10	9802	22824	17143	22156	11698	18494	19285	16850	5259	143511
	7%	16%	12%	15%	8%	13%	13%	12%	4%	100%

05-11	2999	15273	29838	32161	34779	67940	28848	37864	13991	263692
	1%	6%	11%	12%	13%	26%	11%	14%	5%	100%
05-12	5105	17283	18489	35102	43682	35526	33440	24813	59341	272781
	2%	6%	7%	13%	16%	13%	12%	9%	22%	100%
05-13	1374	2578	18587	18852	36320	88114	78229	24390	11591	280035
	0%	1%	7%	7%	13%	31%	28%	9%	4%	100%
05-14	-	785	9940	12185	26040	49165	77426	46184	5400	227125
	0%	0%	4%	5%	11%	22%	34%	20%	2%	100%
05-15	3928	4281	2722	10907	17422	33852	18837	15679	42412	150041
	3%	3%	2%	7%	12%	23%	13%	10%	28%	100%
05-16	2412	29551	17918	23358	42728	61247	56512	7864	-	241590
	1%	12%	7%	10%	18%	25%	23%	3%	0%	100%
05-17	3987	29688	9730	21882	22271	49541	48715	52628	54455	292896
	1%	10%	3%	7%	8%	17%	17%	18%	19%	100%
05-18	1262	2366	9167	10882	6806	18715	25676	43207	26870	144952
	1%	2%	6%	8%	5%	13%	18%	30%	19%	100%
05-19	1525	18523	17394	38650	53977	69941	29696	16065	134096	379868
	0%	5%	5%	10%	14%	18%	8%	4%	35%	100%
05-20	391	8566	8555	20375	30120	39229	9159	20204	12196	148795
	0%	6%	6%	14%	20%	26%	6%	14%	8%	100%
05-21	1286	6914	9209	10466	9904	24527	20143	24610	12917	119975
	1%	6%	8%	9%	8%	20%	17%	21%	11%	100%
06-01	1797	9984	32253	12557	9399	24659	34506	15341	104368	244864
	1%	4%	13%	5%	4%	10%	14%	6%	43%	100%
06-02	5156	11363	8838	20893	13254	21090	19327	13725	22285	135932
	4%	8%	7%	15%	10%	16%	14%	10%	16%	100%
06-03	8827	12397	14848	15158	16517	36405	29995	31073	8033	173253
	5%	7%	9%	9%	10%	21%	17%	18%	5%	100%
06-04	9237	15820	15618	12620	21445	25867	31748	27069	13983	173407
	5%	9%	9%	7%	12%	15%	18%	16%	8%	100%
06-05	1877	8598	6175	11454	20599	21219	15171	7209	-	92302
	2%	9%	7%	12%	22%	23%	16%	8%	0%	100%
06-06	527	5940	10796	11452	17168	3171	30697	25745	5447	110943
	0%	5%	10%	10%	15%	3%	28%	23%	5%	100%
06-07	3628	11389	15891	15231	25372	29358	32859	40867	42361	216957
	2%	5%	7%	7%	12%	14%	15%	19%	20%	100%
06-08	893	5546	20776	21785	5431	20301	13145	8114	8424	104415
	1%	5%	20%	21%	5%	19%	13%	8%	8%	100%
06-09	-	1322	1899	8012	6760	6922	16124	23443	36232	100713
	0%	1%	2%	8%	7%	7%	16%	23%	36%	100%
06-10	2396	3014	834	8961	14513	55911	59295	21674	436487	603085
	0%	0%	0%	1%	2%	9%	10%	4%	72%	100%
06-11	1821	5902	10362	7954	52295	74489	26862	18825	145312	343822
	1%	2%	3%	2%	15%	22%	8%	5%	42%	100%
06-12	782	8931	16354	20994	29462	25377	30788	26191	5499	164379
	0%	5%	10%	13%	18%	15%	19%	16%	3%	100%

06-13	905	1800	12372	12054	17673	27395	21593	11051	62507	167351
	1%	1%	7%	7%	11%	16%	13%	7%	37%	100%
06-14	3365	12345	8423	9845	25585	20136	26784	27390	16576	150449
	2%	8%	6%	7%	17%	13%	18%	18%	11%	100%
06-15	5695	24632	28898	24993	29285	20903	13422	4071	24049	175949
	3%	14%	16%	14%	17%	12%	8%	2%	14%	100%
06-16	350	10008	17954	36063	28797	23894	58341	13221	30072	218699
	0%	5%	8%	16%	13%	11%	27%	6%	14%	100%
06-17	301	3086	7466	5720	21523	34189	50336	37575	-	160197
	0%	2%	5%	4%	13%	21%	31%	23%	0%	100%
06-18		5884	2748	16655	64645	42186	47701	43841	84864	308524
	0%	2%	1%	5%	21%	14%	15%	14%	28%	100%
06-19	4332	8708	10741	17169	15842	22055	19088	15782	5093	118810
	4%	7%	9%	14%	13%	19%	16%	13%	4%	100%
06-20	-	8037	6463	17253	37726	13959	22934	6768	18050	131190
	0%	6%	5%	13%	29%	11%	17%	5%	14%	100%
07-01	1706	4505	15363	6344	35919	22858	17838	23558	214209	342299
	0%	1%	4%	2%	10%	7%	5%	7%	63%	100%
07-02	2302	5542	21599	19265	35851	37298	45813	19936	89933	277540
	1%	2%	8%	7%	13%	13%	17%	7%	32%	100%
07-03	462	2220	1771	10955	22368	34975	42827	77432	79377	272385
	0%	1%	1%	4%	8%	13%	16%	28%	29%	100%
07-04	3473	4117	12960	22864	41328	31051	42624	38900	153299	350615
	1%	1%	4%	7%	12%	9%	12%	11%	44%	100%
07-05	774	9359	27599	14387	43707	40606	67689	21731	100221	326071
	0%	3%	8%	4%	13%	12%	21%	7%	31%	100%
07-06	6002	10285	19394	13441	25647	125904	77316	43195	112978	434161
	1%	2%	4%	3%	6%	29%	18%	10%	26%	100%
07-07	549	5373	3432	9399	9900	22995	59791	54847	104978	271263
	0%	2%	1%	3%	4%	8%	22%	20%	39%	100%

Tabela 4 / Struktura działek w podziale na ich udział powierzchniowy w poszczególnych obrębach

Analizując udział działek inwestycyjnych w podziale na ich parametry widać, że działki o powierzchni od 1000 do 2000 m² „powierzchniowo” dominują na obszarze miasta. Zajmują łącznie ok. 34% powierzchni wszystkich działek budowlanych. Nadal znaczne obszary zajmują również działki o powierzchni ponad 5000 m² (ok. 31%) - jest to niewątpliwie związane z występowaniem na obrzeżach Milanówka znacznych terenów porolnych, które do tej pory nie były poddawane podziałom.



Wykres 3 / Udział powierzchniowy działek inwestycyjnych na obszarze miasta Milanówka w podziale na parametry wielkości działek

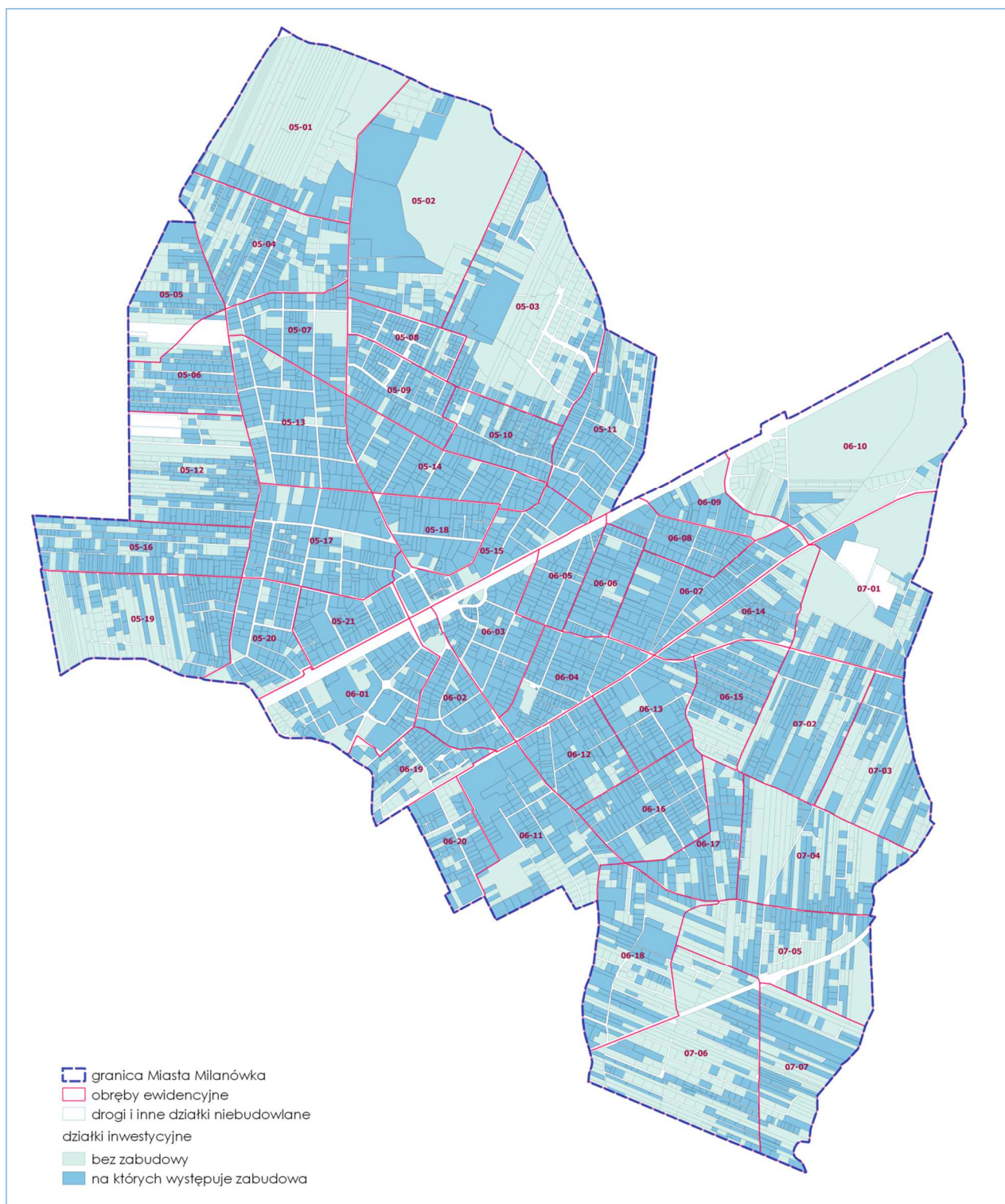
Jak widać obecna struktura wielkości działek inwestycyjnych na obszarze miasta jest bardzo zróżnicowana. Trudno jest wyznaczyć spójne obszary o w miarę jednolitym wskaźniku powierzchni działki budowlanej. Jednak jak wynika z przytoczonych powyżej danych, ustalenia większości planów miejscowych, odpowiadają istniejącej strukturze działek inwestycyjnych, w której najliczniejsze grupy stanowią działki w przedziale 1200 – 1500 m² oraz 1500 – 2000 m².

Należy zatem uznać, że to właśnie takie wielkości działek stanowią powinny wielkości wzorcowe, w oparciu o które kształtowana powinna być przestrzeń miasta. Umożliwi to zachowanie tożsamości Milanówka jako miasta-ogrodu. Wyjątek powinny stanowić jednak obszary objęte ochroną konserwatorską, a w szczególności obszar zabytkowego założenia o charakterze miasta-ogrodu, w obrębie którego powinno się dążyć do utrzymania historycznych podziałów.

2.3 Stopień urbanizacji i charakterystyczne wskaźniki zagospodarowania

Analizując zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Milanówka uznano za zasadne wskazanie, które rejon miasta można uznać za zainwestowane (zurbanizowane) oraz takie, które można określić mianem terenów otwartych. Posługując się danymi z ewidencji gruntów i budynków oraz wyznaczonymi działkami budowlanymi, sporządzono schemat prezentujący podział miasta na tereny zurbanizowane i tereny otwarte. W analizie pominięto tereny dróg, teren cmentarza oraz obszary ogródków działkowych.

Należy zaznaczyć, że analizując zasięg terenów zurbanizowanych, do działek zabudowanych zaliczono również takie działki ewidencyjne, na których zabudowa nie występuje, jednak stanowią one integralną część większej nieruchomości będącej we władaniu jednego podmiotu. Warunkiem jest spójne zagospodarowanie takiej nieruchomości, składającej się z kilku działek ewidencyjnych, co oceniono na podstawie przebiegu ogrodzenia, układu utwardzonych dojazdów i dojazdów oraz sposobu aranżacji ogrodu przydomowego.



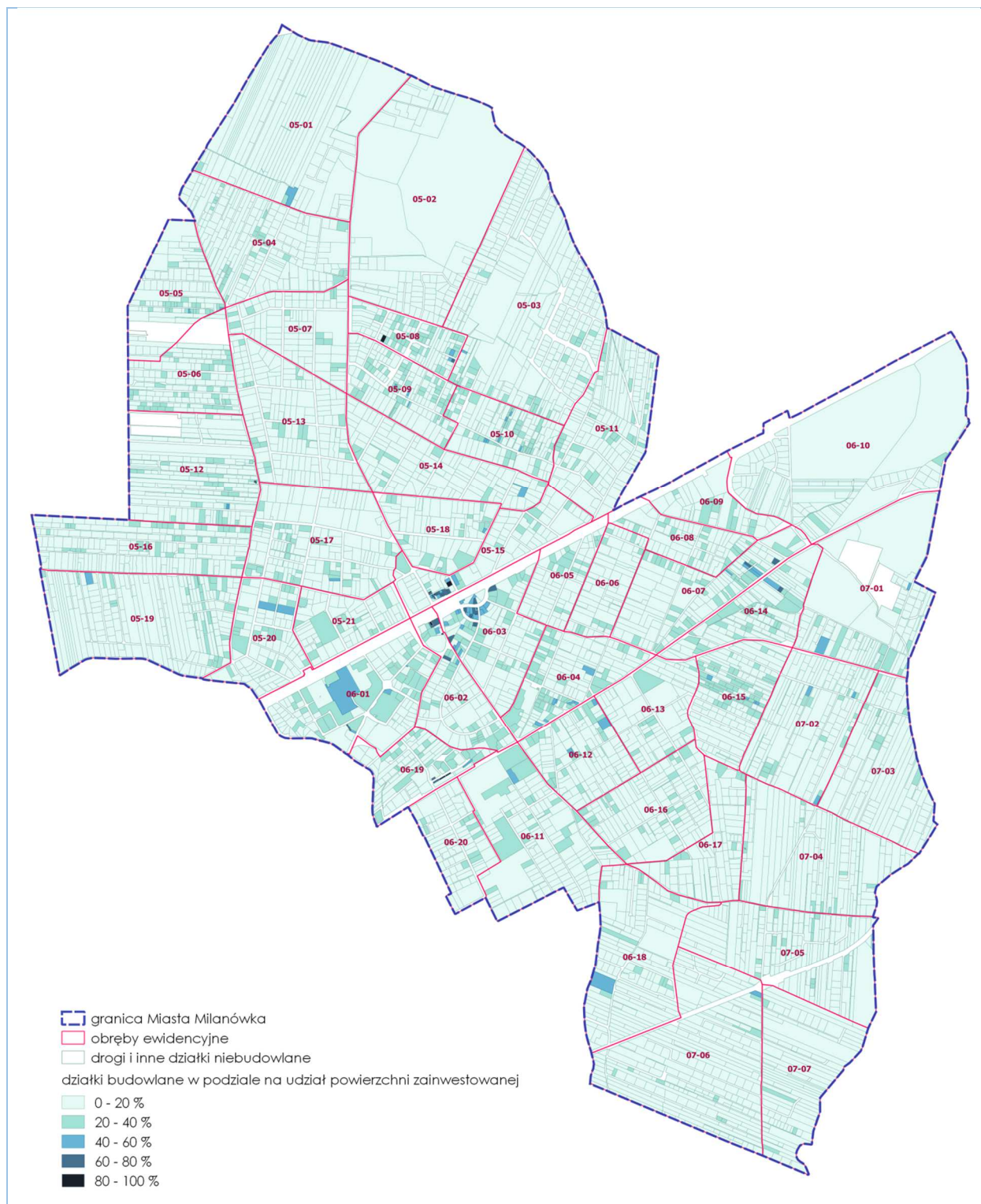
Rysunek 15 / Stopień urbanizacji na podstawie zainwestowania działek

Z analizy powyższego rysunku wynika, że największa liczba zainwestowanych działek położona jest w zasięgu zabytkowego założenia o charakterze miasta-ogrodu oraz w pasie terenów do niego przyległych. Stosunkowo niewielka część działek jest tu wolna od zabudowy. Są to głównie tereny zieleni chronione przed presją inwestycyjną. Największe z nich to Park Lasockiego, skwer Starodęby, Park „Zielony Dołek” oraz grunt leśny przy zbiegu ulic Dębowej, Smoleńskiego i Piłsudskiego. Część niezabudowanych działek w historycznej części miasta, to tereny, które można uznać za rezerwy budowlane - np. działka o powierzchni ok. 3500 m² przy ul. Sosnowej, działka o powierzchni ok. 2700 m² przy ul. Królowej Jadwigi, a także działka o powierzchni ok. 6000 m², położona w centrum miasta, pomiędzy ul. Piasta i Krakowską.

Wraz z oddalaniem się od zabytkowego założenia o charakterze miasta-ogrodu, wyraźnie zauważalne jest rozrzedzanie się zabudowy. Działki zainwestowane koncentrują się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, a następnie wzdłuż dróg wewnętrznych, wnikać stopniowo w głąb obszarów usytuowanych na peryferiach miasta. Takie rozwiązania skutkują dużym stopniem rozproszenia zabudowy i zanikaniem większych terenów otwartych. Większe kompleksy terenów otwartych występują obecnie już jedynie na wschodzie oraz na północy miasta, przy czym na północy presja inwestycyjna jest ogromna – zabudowa, realizowana na podstawie decyzji WZ, stopniowo wkracza na tereny porolnicze, co szczególnie widoczne jest na zachód od ul. Wylot. W południowej i zachodniej części miasta stopień rozproszenia zabudowy jest tak zaawansowany, że trudno odnaleźć większe obszary pozbawione zabudowy.

W celu określania uwarunkowań przestrzennych Milanówka, wynikających z występujących tu wskaźników urbanistycznych, na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano powierzchnię zainwestowaną na działkach budowlanych w poszczególnych rejonach miasta. Dane pozyskano z mapy ewidencyjnej, a obliczenia wykonano przy wykorzystaniu narzędzi GIS. Dane te mają charakter wyłącznie poglądowy, gdyż zdarzają się sytuacje, że na mapie ewidencyjnej nie są ujawnione wszystkie istniejące obiekty, co mogło mieć wpływ na wyliczenie powierzchni zainwestowanej.

Należy podkreślić, że w niniejszym opracowaniu poprzez termin „powierzchnia zainwestowana” rozumie się przede wszystkim powierzchnię działki budowlanej znajdującej się pod budynkami, ale również zajęta przez schody, tarasy oraz inne obiekty, jak np. baseny. Tym samym pojęcie „powierzchnia zainwestowana” nie jest tożsame z pojęciem „powierzchnia zabudowy”, definiowanym w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997 dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. „Powierzchnia zainwestowana” nie może być też rozumiana jako „intensywność zabudowy”, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie oznacza ona wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

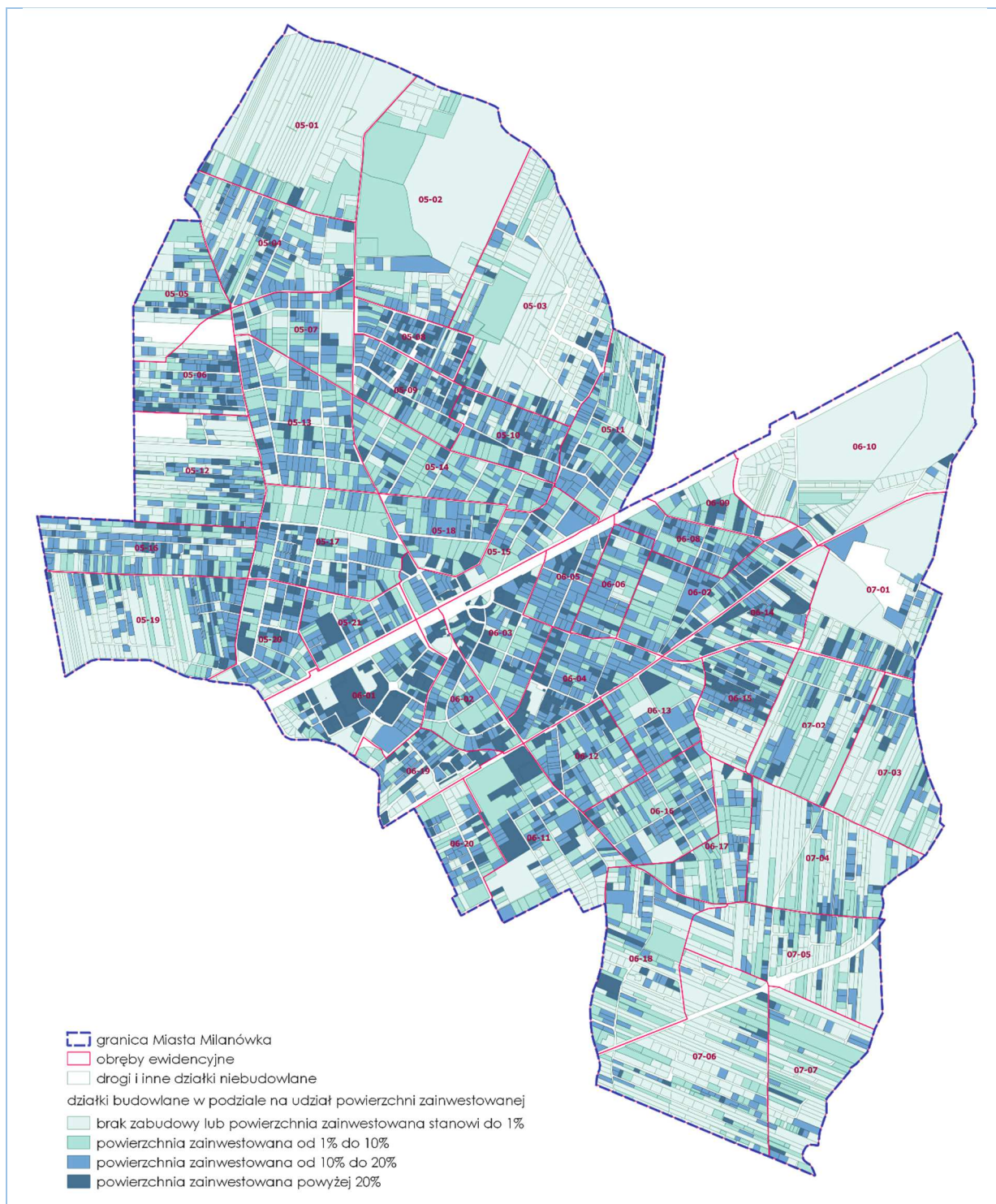


Rysunek 16 / Stopień zainwestowania poszczególnych działek budowlanych

Z analizy powierzchni zainwestowania działek wynika, że rejony najintensywniej zagospodarowane to centralna część miasta (tereny wzdłuż ul. Warszawskiej i ul. Krakowskiej - otoczenie dworca kolejowego) oraz tereny przemysłowe (dawny „Jedwab” i rejon skrzyżowania ul. Królewskiej i Nowowiejskiej). Pojedyncze działki o podniesionym procencie zainwestowania występują również wzdłuż ul. Królewskiej oraz na działkach z obiektami o funkcji produkcyjno-usługowej w innych częściach miasta (np. piekarnia przy skrzyżowaniu ul. Gospodarskiej i Żytniej, zakłady produkcyjne pomiędzy ul. Łąkową i Książenicą, oraz przy ul. Grudowskiej, a także pomiędzy ul. Pasieczną i Zachodnią). Pod tym względem wyróżnia się również działka, na której położony jest budynek „C” Urzędu Miasta przy ul. Spacerowej (jest to również obiekt, który niegdyś pełnił funkcje produkcyjne). Obszary o większym zagęszczeniu działek o podwyższonej intensywności zainwestowania zaobserwować można również na terenie z zabudową wielorodzinną oraz w rejonach występowania mniejszych działek budowlanych (pomiędzy ul. Lipową, Kościuszki, Podleśną i Leśny Ślad oraz pomiędzy ul. Miłą i Wesolą). Obszary takie występują także w sposób rozszany na obszarze miasta często na działkach, na których występuje zabudowa bliźniacza i szeregowa.

Istotny jest fakt, że na terenie Milanówka wciąż znajduje się wiele działek w małym stopniu zabudowanych. Działki takie występują przede wszystkim na obrzeżach miasta, gdzie położone są obszary rolne lub tereny porolnicze oraz grunty leśne. W centralnej części miasta, szczególnie w obszarze historycznego założenia miasta-ogrodu, również występuje jednak wciąż wiele działek w niewielkim procencie zainwestowanych.

Niski procent powierzchni zainwestowanej związany jest przede wszystkim z wielkością działki budowlanej, na jakiej zabudowa jest położona. Dom o powierzchni zabudowy 200 m² zrealizowany na działce o powierzchni 500 m² stanowi 40% jej powierzchni, ale wybudowany na działce o powierzchni 1500 m² zajmuje już jedynie nieco ponad 13% jej powierzchni. Dlatego wpływ na wskaźnik powierzchni zainwestowanej mają m.in. zastane parametry działek inwestycyjnych jak również zapisy dokumentów planistycznych dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, a także konieczności zachowania odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy. Większość dokumentów planistycznych Milanówka oraz wydawanych decyzji WZ nakazuje utrzymanie na terenie miasta co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo liczne są również ograniczenia dotyczące dopuszczalnej powierzchni zabudowy poniżej 30%.



Rysunek 17 / Struktura rozmieszczenia działek o najmniejszej powierzchni zainwestowanej

Poniższa tabela przedstawia ustalenia obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych w zakresie wskaźników dotyczących dopuszczonej maksymalnej powierzchni zabudowy⁴ i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Plany pogrupowano wg wartości oznaczających możliwość najintensywniejszego sposobu zagospodarowania działek budowlanych. W przypadku zróżnicowanych ustaleń – jak ma to miejsce np. w planie „Śródmieście” – plan jest klasyfikowany wg uśrednionego stopnia intensywności zabudowy lub np. w przypadku planu „Strefy” - zgodnie z przeważającym obszarowo przeznaczeniem. W zestawieniu nie brano pod uwagę planów i wskaźników dla terenów, na których nie dopuszczono realizacji zabudowy.

Nazwa planu miejscowego	Ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy	Ustalona minimalna powierzchnia biologicznie czynna
Jedwab	nie określono	45%
Królewska-2/Zmiana	50%	30%
Śródmieście	10% / 12% / 15% / 25% / 30% / 40% / 45% / 50% / 60% / 70% / 80% / 90% średnio ok. 47%	0% / 5% / 10% / 15% / 20% / 30% / 35% / 40% / 50% / 65% / 70% / 80% średnio ok. 33%
Jedwab-2	45% - zabudowa i utwardzenia	55%
Królewska-3	30% - zabudowa i utwardzenia	50%
Południe część A	nie określono	70%
Gospodarska-1	nie określono	70%
Sadowa-1	nie określono	70%
Zamenhofa	nie określono	70%
Brwinowska	nie określono	70%
Wiatraczna-1⁵	<i>nie określono</i>	70%
Kazimierówka	nie określono	70%
Lipowa-1	nie określono	70%
Królewska-2	nie określono	70%
Wschód-1	25%	70%
Zachód-2	20%	70%
Warszawska	18%	70%
Ptasia	15% / 20% średnio 17,5 %	70%
Wschód-2	15% / 20% średnio 17,5 %	70% / 80% średnio 75 %
Strefa Ochrony Konserwatorskiej	10% / 15% / 20% / 30% przeważa wskaźnik w wysokości 15%	40% / 50% / 70% przeważa wskaźnik w wysokości 50%
Turczynek A	nie ustalono wskaźnika, podano maksymalną powierzchnię (w metrach) dla nowej zabudowy	70%
Czubińska	„intensywność zabudowy 0,13” ⁶	nie określono
Fiderkiewicza	nie określono	nie określono

Tabela 5 / Ustalenia obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych w zakresie wskaźników związanych z intensywnością zabudowy

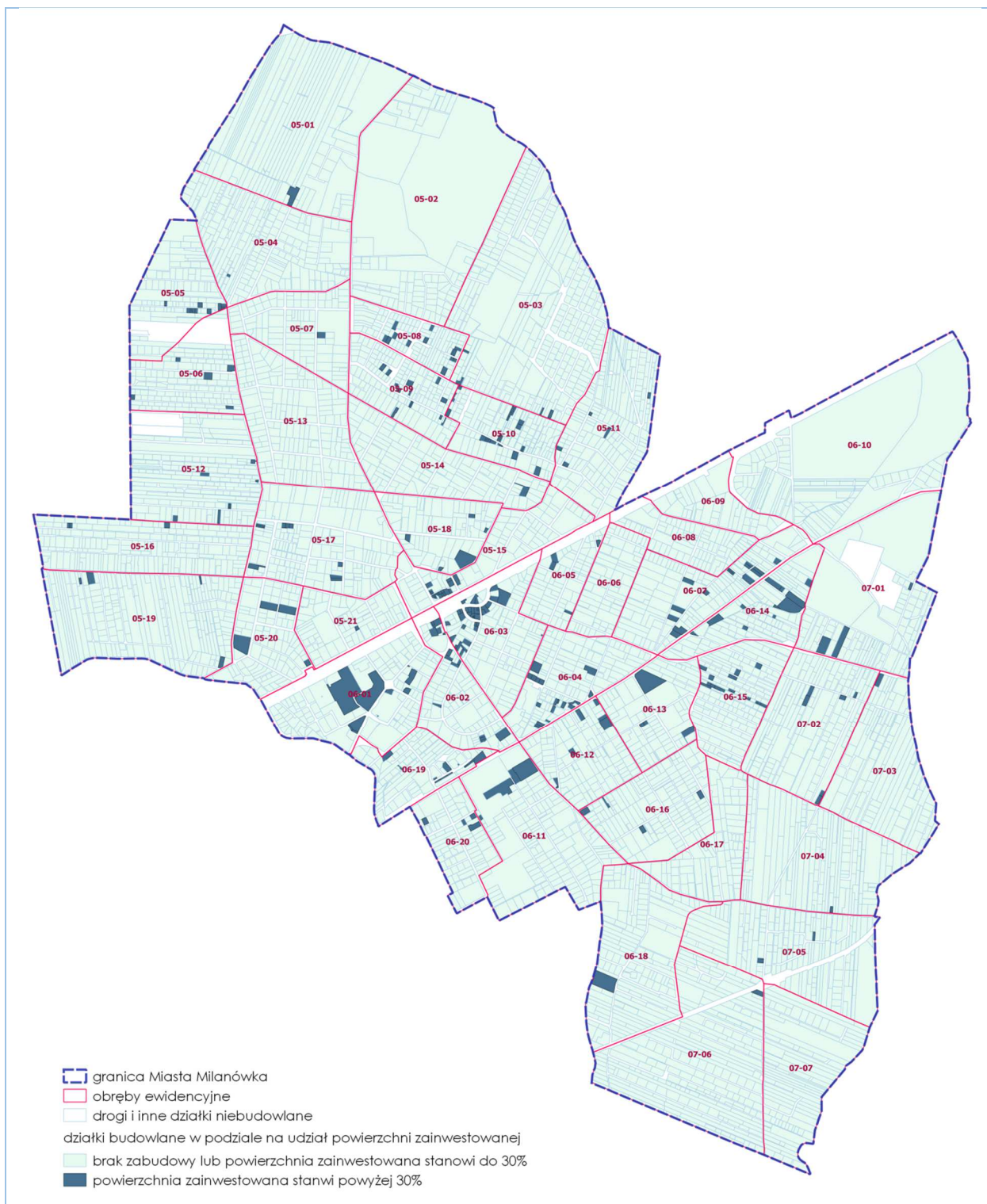
⁴ Wskaźnik powierzchni zabudowy określony w planach miejscowych nie jest tożsamy z analizowanym wcześniej wskaźnikiem powierzchni zainwestowanych na działkach budowlanych.

⁵ Plan został uchylony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 7 grudnia 2017 r.

⁶ Ustalenia planu nie są jednoznaczne w zakresie sposobu interpretacji ustalonej „intensywności zabudowy”, biorąc jednak pod uwagę wartość wskaźnika, można przyjmować, że jest on tożsamy z powierzchnią zabudowy

Jak widać na przedstawionym powyżej zestawieniu nie da się wprost porównać „intensywności” określonych w poszczególnych planach miejscowych. Wynika to zarówno ze specyfiki planów, zależnej od tego czy obejmują teren pojedynczej działki, czy też większy obszar miasta, jak i z przyjętych różnych sposobów określania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania działek. Analizując jednak wszystkie wskaźniki można zauważyć, że najintensywniejszy sposób zagospodarowania działek dopuszczają plany: Jedwab, Królewska-2/Zmiana, Śródmieście, Jedwab-2 i Królewska-3. Są to plany o przeważającym przeznaczeniu pod usługi, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Analizując ustalenia planów miejscowych można uznać, że wskaźnikiem wzorcowym dla Milanówka, a w szczególności dla przeważających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest powierzchnia zainwestowana wynosząca poniżej 30% powierzchni działki. W tym miejscu należy jeszcze raz podkreślić, że „powierzchnia zainwestowana” rozumiana jest w niniejszym opracowaniu szerzej niż „powierzchnia zabudowy” określana w planach miejscowych i decyzjach WZ jako stosunek powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym ścian parterów budynków usytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej.



Rysunek 18 / Struktura rozmieszczenia działek o powierzchni zainwestowanej wynoszącej powyżej 30%

Milanówek jest zróżnicowany pod względem charakteru zabudowy i intensywności zagospodarowania działek. W celu określenia średniego wskaźnika powierzchni zainwestowanej, charakterystycznej dla poszczególnych rejonów miasta, przeanalizowano dane dotyczące powierzchni zainwestowanej w podziale na poszczególne obręby.

Poniższa tabela przedstawia informację o powierzchni zainwestowanej w podziale na udział liczbowy i procentowy działek budowlanych w poszczególnych obrębach. W tabeli dla każdego obrębu wyróżniono wartości powyżej 0% oraz dominujące wartości.

Liczba działek i ich udział procentowy w poszczególnych przedziałach powierzchni zainwestowanej działek inwestycyjnych						
obręby	0%-20%	20%-40%	40%-60%	60%-80%	80%-100%	Razem
05-01	91	2	1	0	0	94
	97%	2%	1%	0%	0%	100%
05-02	87	1	0	0	0	88
	99%	1%	0%	0%	0%	100%
05-03	263	32	1	0	0	296
	89%	11%	0%	0%	0%	100%
05-04	173	30	1	0	0	204
	85%	15%	0%	0%	0%	100%
05-05	78	22	3	0	0	103
	76%	21%	3%	0%	0%	100%
05-06	99	43	0	0	0	142
	70%	30%	0%	0%	0%	100%
05-07	80	13	0	0	0	93
	86%	14%	0%	0%	0%	100%
05-08	64	44	3	1	1	113
	57%	39%	3%	1%	1%	100%
05-09	100	55	5	0	0	160
	63%	34%	3%	0%	0%	100%
05-10	87	47	7	0	0	141
	62%	33%	5%	0%	0%	100%
05-11	151	35	0	0	0	186
	81%	19%	0%	0%	0%	100%
05-12	141	29	3	0	2	175
	81%	17%	2%	0%	1%	100%
05-13	147	24	0	0	0	171
	86%	14%	0%	0%	0%	100%
05-14	104	12	1	0	0	117
	89%	10%	1%	0%	0%	100%
05-15	59	14	6	11	3	93
	63%	15%	6%	12%	3%	100%
05-16	154	37	0	0	0	191
	81%	19%	0%	0%	0%	100%
05-17	128	41	1	0	0	170
	75%	24%	1%	0%	0%	100%

05-18	55	16	1	0	0	72
	76%	22%	1%	0%	0%	100%
05-19	172	31	2	0	0	205
	84%	15%	1%	0%	0%	100%
05-20	77	20	2	0	0	99
	78%	20%	2%	0%	0%	100%
05-21	61	15	0	0	1	77
	79%	19%	0%	0%	1%	100%
06-01	80	38	4	1	0	123
	65%	31%	3%	1%	0%	100%
06-02	66	34	3	2	2	107
	62%	32%	3%	2%	2%	100%
06-03	68	36	18	6	7	135
	50%	27%	13%	4%	5%	100%
06-04	82	50	7	0	0	139
	59%	36%	5%	0%	0%	100%
06-05	52	19	0	0	0	71
	73%	27%	0%	0%	0%	100%
06-06	57	11	0	0	0	68
	84%	16%	0%	0%	0%	100%
06-07	81	38	4	2	0	125
	65%	30%	3%	2%	0%	100%
06-08	62	16	0	0	0	78
	79%	21%	0%	0%	0%	100%
06-09	30	7	0	0	0	37
	81%	19%	0%	0%	0%	100%
06-10	100	2	0	0	0	102
	98%	2%	0%	0%	0%	100%
06-11	116	23	2	0	0	141
	82%	16%	1%	0%	0%	100%
06-12	85	25	3	0	0	113
	75%	22%	3%	0%	0%	100%
06-13	67	11	1	0	0	79
	85%	14%	1%	0%	0%	100%
06-14	62	34	2	1	0	99
	63%	34%	2%	1%	0%	100%
06-15	100	46	4	0	0	150
	67%	31%	3%	0%	0%	100%
06-16	112	26	0	0	0	138
	81%	19%	0%	0%	0%	100%
06-17	78	7	0	0	0	85
	92%	8%	0%	0%	0%	100%
06-18	127	11	1	0	0	139
	91%	8%	1%	0%	0%	100%
06-19	64	26	3	2	3	98
	65%	27%	3%	2%	3%	100%

06-20	73	10	0	0	0	83
	88%	12%	0%	0%	0%	100%
07-01	80	12	3	0	0	95
	84%	13%	3%	0%	0%	100%
07-02	121	15	3	0	0	139
	87%	11%	2%	0%	0%	100%
07-03	92	7	0	0	0	99
	93%	7%	0%	0%	0%	100%
07-04	130	14	0	0	1	145
	90%	10%	0%	0%	1%	100%
07-05	147	17	0	0	0	164
	90%	10%	0%	0%	0%	100%
07-06	200	9	1	0	0	210
	95%	4%	0%	0%	0%	100%
07-07	90	5	0	0	0	95
	95%	5%	0%	0%	0%	100%

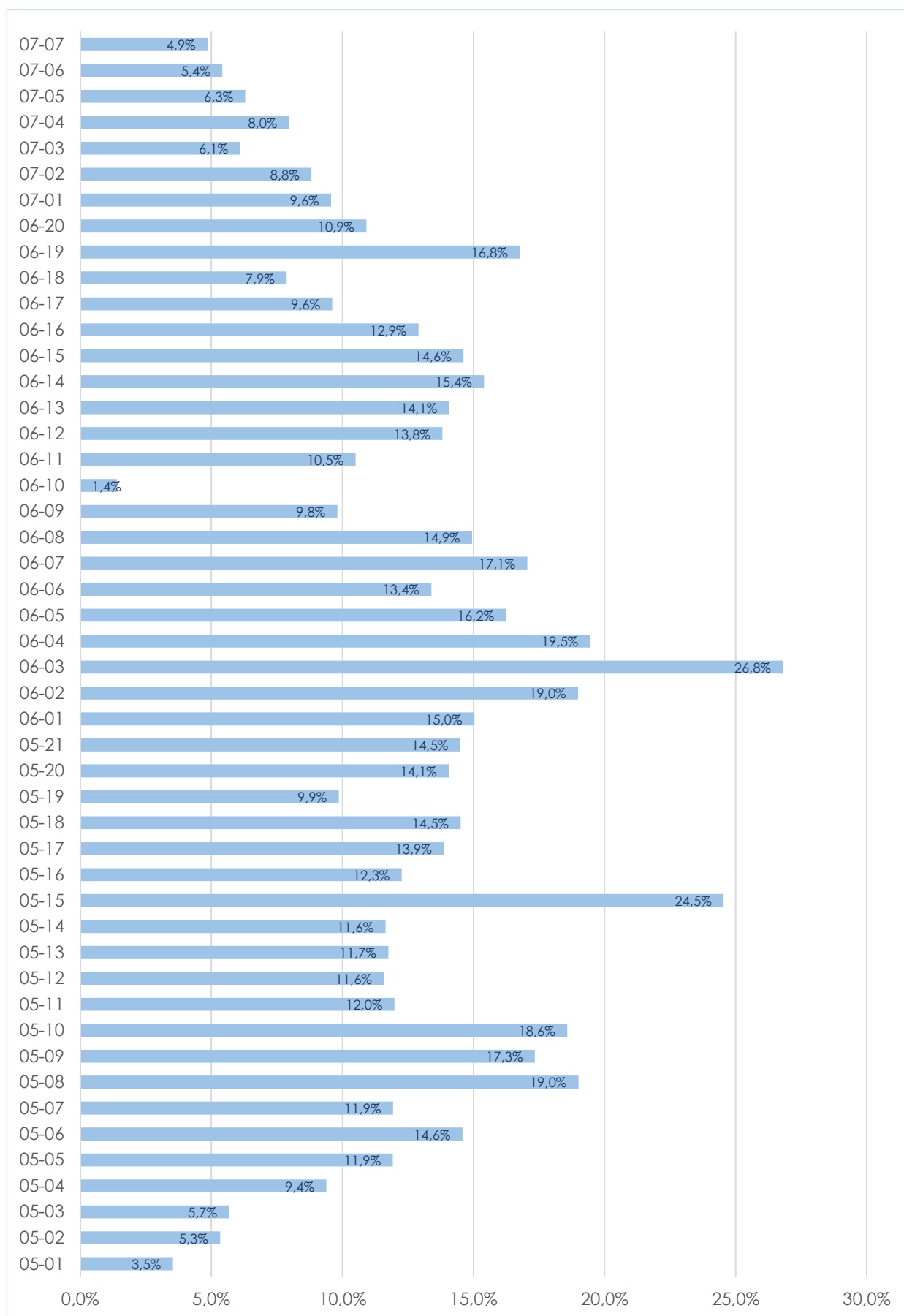
Tabela 6 / Powierzchnia zainwestowana na działkach budowlanych w podziale na ich udział liczbowy i procentowy w poszczególnych obrębach

We wszystkich obrębach przeważa liczba działek, na których powierzchnia zainwestowana nie przekracza 20%. Są w tej grupie obręby, na których działki takie stanowią ponad 90%, a działki o większej intensywności zainwestowania występują pojedynczo - np. obręby: 05-01, 05-02, 06-10, 06-17, 06-18, 07-03, 07-06, 07-07. Są to głównie tereny położone w mało zainwestowanych rejonach miasta – w jego północnej, wschodniej i południowej części, ale wymieniono tu również dwa obręby położone bliżej terenów zainwestowanych: obręb 06-18 – rejon ul. Łąkowej i Książenickiej oraz obręb 06-17 – rejon ul.: Próżnej, Kazimierzowskiej i Wierzbowej.

Z kolei obręby, na których najliczniejsza jest liczba działek o powierzchni zainwestowanej wynoszącej ponad 20% to:

1. centralne rejon miasta np. obręb 05-15 i 06-03, na których działki takie stanowią odpowiednio 46% i 49% wszystkich działek inwestycyjnych,
2. obszary położone wzdłuż ul. Królewskiej, gdzie występuje liczna zabudowa usługowa np. obręby: 06-02, 06-04, 06-07, 06-14, 06-19, na których działki o powierzchni zainwestowanej ponad 20% stanowią odpowiednio od 35% do 41% wszystkich działek inwestycyjnych,
3. obręby, na których występuje największy udział działek o niewielkich powierzchniach np. obręby: 05-08, 05-09 (rejon pomiędzy ul. Lipową i Podleśną), 05-10 (rejon pomiędzy ul.: Gospodarską, 3 Maja, Podgórną i Wspólną) i 06-15 (rejon pomiędzy ul.: Wiatraczną, Uroczą i Grudowską).

Poniższy wykres przedstawia analizę średniej powierzchni zainwestowanej dla poszczególnych obrębów. Średnią uzyskano poprzez zsumowanie wartości dla poszczególnych działek budowlanych i podzielenie tej wartości przez liczbę działek. To oznacza, że im więcej działek o podwyższonym wskaźniku powierzchni zabudowy znajduje się w danym obrębie, tym średnia będzie wyższa.



Wykres 4 / Średni procent powierzchni zainwestowanej dla poszczególnych obrębów

Jak widać na załączonym wykresie dwa obręby cechuje znacznie wyższa średnia powierzchni zainwestowanych na działkach budowlanych niż w pozostałych rejonach miasta – średnia przekracza wartość 20%. Są to obręby 06-03 i 05-15 położone w sąsiedztwie dworca kolejowego w samym centrum miasta. Są to tereny położone w planie Śródmieście.

Obręby, dla których średnia przekracza 15% powierzchni zabudowy to również te o numerach 06-19, 06-14, 06-07, 06-05, 06-04, 06-02, 05-10, 05-09, 05-08. Są to obręby położone wzdłuż ulicy Królewskiej, na których rozwija się zabudowa usługowa oraz obręby, w obszarze których występuje duże rozdrobnienie działek budowlanych (np. rejon pomiędzy ul. Lipową i Podleśną).

2.4 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Wśród istniejących na szczeblu gminnym instrumentów planistycznych, poza Studium i planami miejscowymi, wymienić należy decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zwane dalej „decyzjami WZ”) oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (zwane dalej „decyzjami celu publicznego”). Choć zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego” to jednocześnie ust. 2 mówi, że „w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Narzędzie decyzji WZ i celu publicznego zostało wprowadzone z myślą pełnienia funkcji pomocniczej na terenach, na których nie opracowano jeszcze planów miejscowych, aby zapobiec paraliżowi budowlanemu w sytuacji, gdy znaczna część kraju nie posiadała planów miejscowych lub plany utraciły ważność z dniem 31 grudnia 2003 r. W rzeczywistości narzędzie to w wielu gminach stało się podstawą prowadzenia polityki przestrzennej. Zjawisko powszechnego stosowania tego instrumentu jest jednak niekorzystne ze względu na brak możliwości kształtowania ładu przestrzennego oraz kompleksowego projektowania struktury jednostek osadniczych. Szczególnie niekorzystnym jest fakt, że gmina, jako organ wydający ww. decyzje, nie ma podstaw prawnych do odmówienia ich wydania, jeśli dana inwestycja spełnia wymagania określone w ustawie, nawet w sytuacji, gdy planowane zamierzenie jest niezgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium. Taka sytuacja nie może natomiast mieć miejsca w procedurze uchwalania planu miejscowego. Ponadto przy wydawaniu decyzji WZ organy uzgadniające często godzą się na pewne ustępstwa, na które nie wyrażają zgody w procedurze sporządzania planu miejscowego. Taka sytuacja dotyczyła w ostatnich latach np. obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wskazanego na fragmentach miasta Milanówka. Organ uzgadniający - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej (tzw. RZGW) wyrażał zgodę na wydanie decyzji WZ na realizację inwestycji w sytuacji, jeśli dodatkowe badania wykazywały, że w rzeczywistości na danej działce zagrożenie powodziowe nie występuje. Sporządzając plan miejscowy obowiązkowe było natomiast wyznaczenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i ustalenie na nim zakazu zabudowy.

Jak już wspomniano, decyzja WZ może być wydana w sytuacji, gdy brak jest obowiązującego planu miejscowego oraz projektowana inwestycja spełnia wymagania określone w przepisach. Zgodnie z treścią art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz*

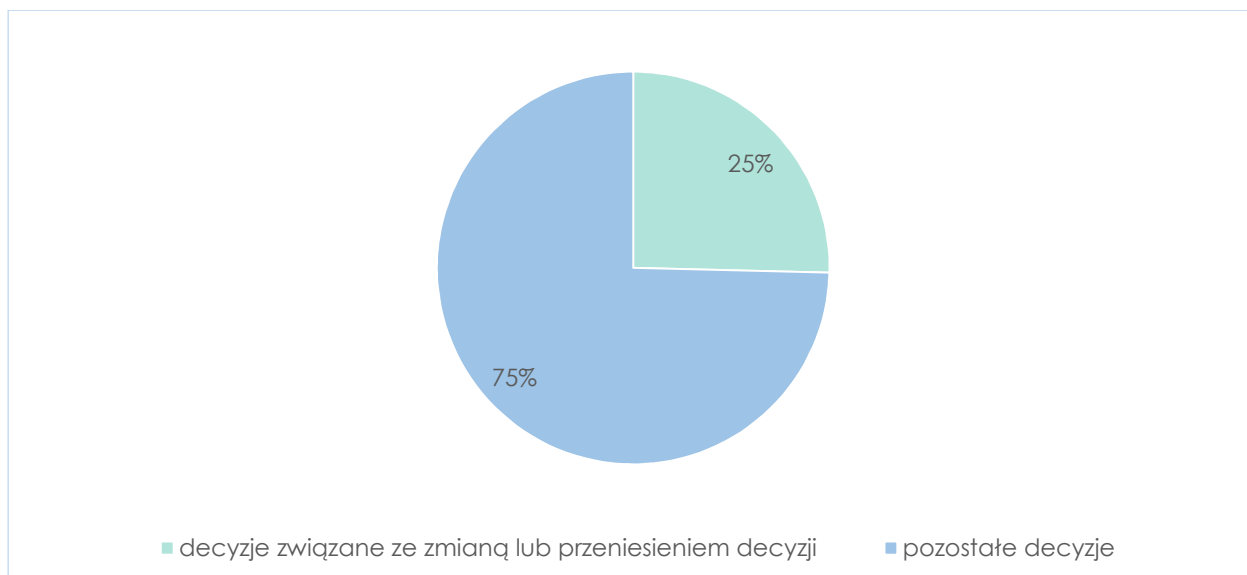
zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty ww. zgodą;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi."

Z wymienionych warunków wynika, że podstawą do rozwoju zabudowy na podstawie decyzji WZ jest tzw. „dobre sąsiedztwo” oraz możliwość obsłużenia planowanych inwestycji infrastrukturą techniczną i drogową. Realizacja zabudowy na podstawie decyzji WZ sprzyja niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na peryferiach i uniemożliwia tworzenie kompleksowych rozwiązań przestrzennych. Powoduje również zjawisko „niepewności sąsiedztwa”, czyli w momencie zakupu działki kupujący nie wie, w jaki sposób zostaną zagospodarowane działki sąsiednie – czy na przykład przyszły sposób zagospodarowania nie będzie pogarszał warunków zamieszkania oraz skutkował obniżeniem wartości nieruchomości. Sytuacja taka nie ma miejsca w przypadku zagospodarowania terenów na podstawie planów miejscowych. W obecnym systemie prawnym plan miejscowy musi konkretnie ustalać przeznaczenie terenu i niedopuszczalne jest mieszanie funkcji sprzecznych np. takich jak zabudowa mieszkaniowa i przemysłowa. W sytuacji wydawania decyzji WZ, jeśli w tzw. „obszarze analizowanym” występuje zabudowa o zróżnicowanych funkcjach, to na działkach sąsiednich wnioskodawca teoretycznie może uzyskać decyzję na każdą z tych funkcji. Co ciekawe, dla jednej działki można uzyskać kilka decyzji WZ, ustalających kompletnie odmienne rodzaje zagospodarowania. Dodatkowo, lista organów uzgadniających decyzje WZ i decyzje celu publicznego jest znacznie uboższa niż gdy sporządzany jest plan miejscowy. W procedurze wydawania decyzji WZ ustawodawca nie przewidział również, w przeciwieństwie do procesu sporządzania planu miejscowego, możliwości konsultacji społecznych. Mimo wszystko, ze względu na szereg uproszczeń i określone ustawowo terminy, a także zakres przestrzenny ograniczony do pojedynczej nieruchomości, ww. decyzje sporządzane są znacznie szybciej, niż tak skomplikowane dokumenty planistyczne jak Studium czy plany miejscowe.

Z uwagi na to, że na terenie Milanówka duża część obszaru miasta wciąż nie jest objęta obowiązującymi planami miejscowymi, to narzędzie ww. decyzji stanowi obecnie ważny element rozwoju zabudowy w mieście. Co roku wydawanych jest od ok. 90 do 140 decyzji WZ i ok. 20 decyzji celu publicznego. W analizowanym okresie (czyli od stycznia 2013 roku do grudnia 2017 roku) wydanych zostało łącznie 583 decyzji WZ i 116 decyzji celu publicznego.

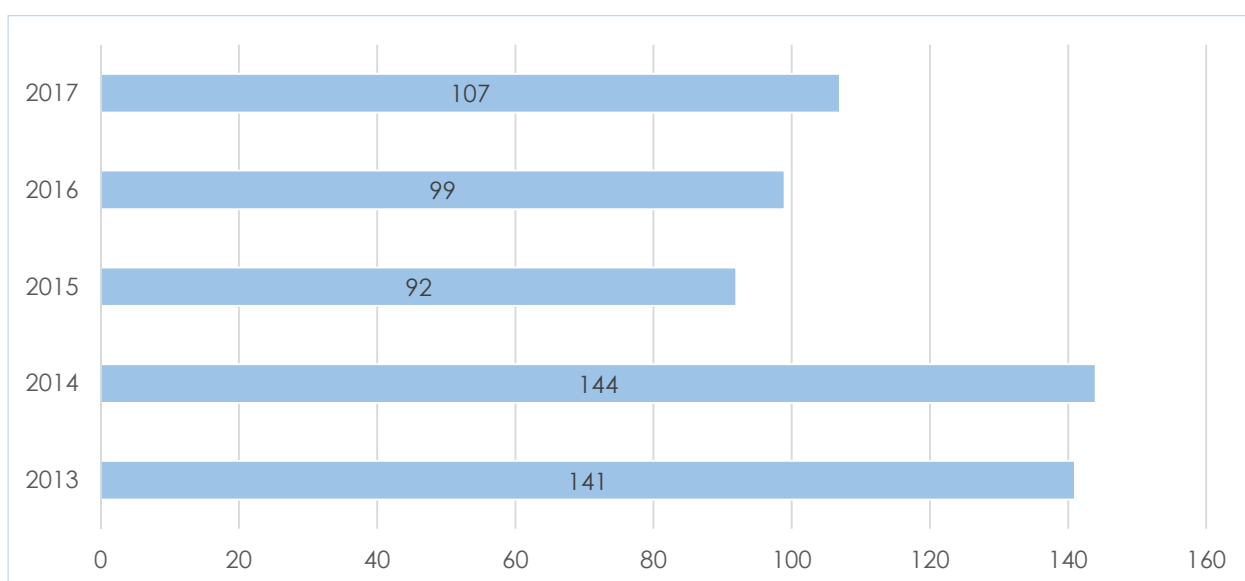
Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że liczba wydanych decyzji nie jest tożsama z liczbą inwestycji, które mogą być na ich podstawie zrealizowane. Po pierwsze część ww. decyzji dotyczy odmowy lub umorzenia sprawy, po drugie należy pamiętać, że na jeden teren może zostać wydanych kilka decyzji (nawet na różne, wykluczające się funkcje), a po trzecie szereg analizowanych decyzji (ok. 25% decyzji WZ) dotyczy przeniesienia decyzji np. na innego wnioskodawcę lub zmiany decyzji.



Wykres 5 / Procentowy udział decyzji WZ związanych z przeniesieniem lub zmianą innej decyzji w latach 2013-2017

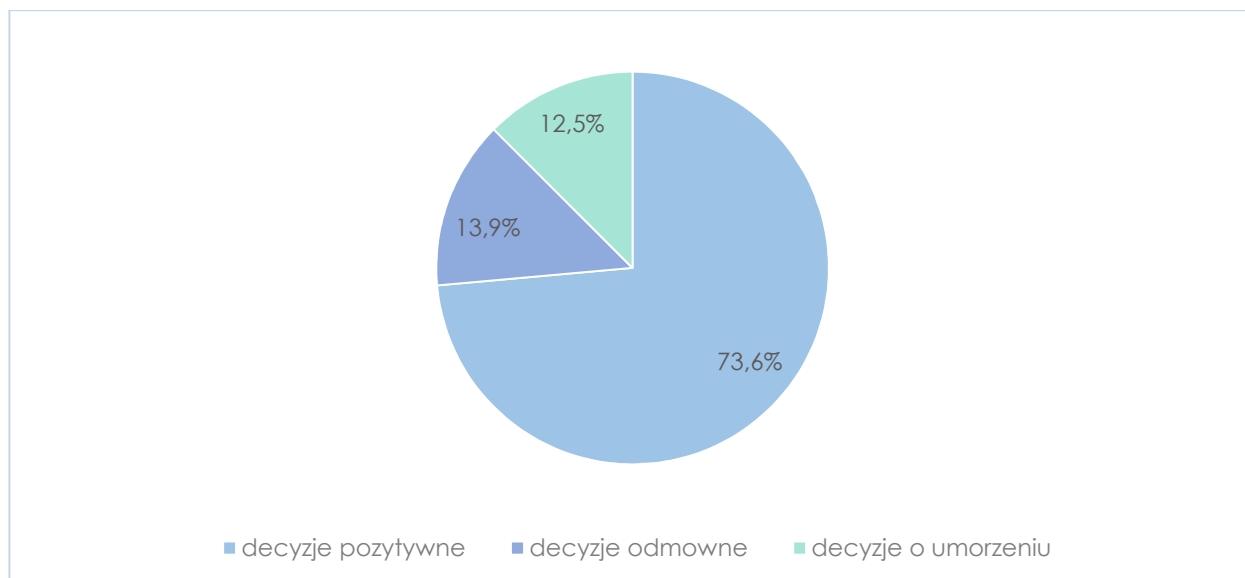
2.4.1 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. decyzje WZ)

W badanym okresie najwięcej decyzji WZ wydano w roku 2013 i 2014 – odpowiednio: 141 i 144 decyzje, natomiast w roku 2015 liczba ta spadła do poziomu 92 decyzji i od tego czasu nieznacznie wzrasta.

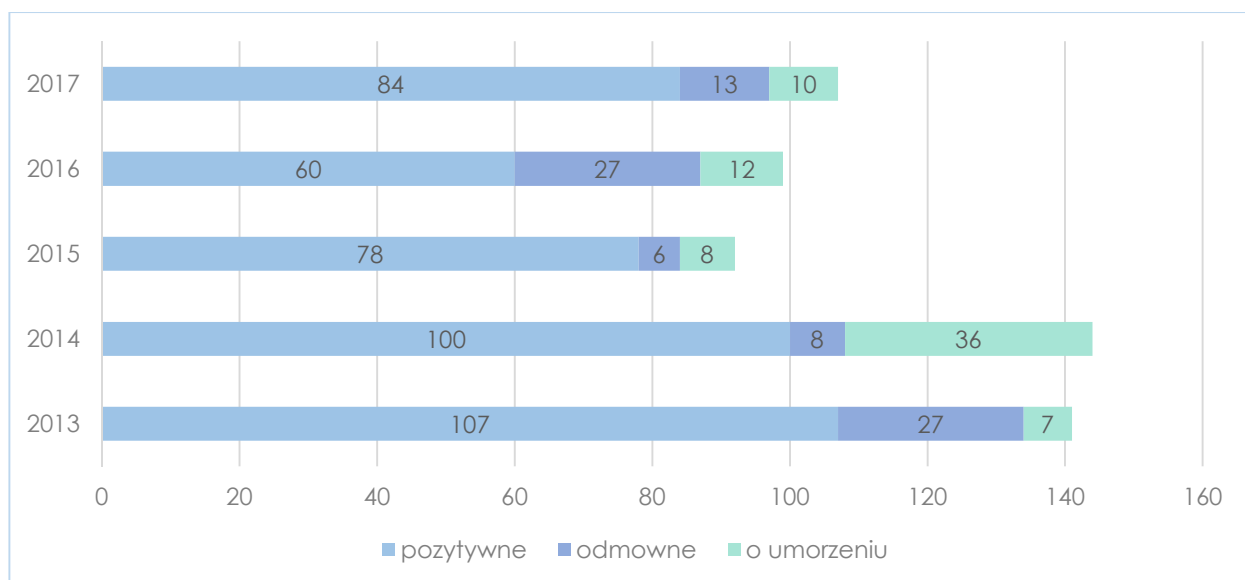


Wykres 6 / Liczba wydanych wszystkich decyzji WZ i celu publicznego (decyzje pozytywne, o umorzeniu, odmowy, decyzje przeniesione i zmienione) w latach 2013-2017

Z analizy zgromadzonych danych, dotyczących decyzji WZ wydanych na terenie miasta Milanówka w okresie od stycznia 2013 r. do końca 2017 r. wynika, że 73,6% wniosków złożonych o decyzję WZ zakończyło się wydaniem decyzji pozytywnej, 13,9% wydaniem decyzji odmownej. Natomiast 12,5% decyzji zostało umorzonych np. z powodu braku spełnienia wymogów formalnych.

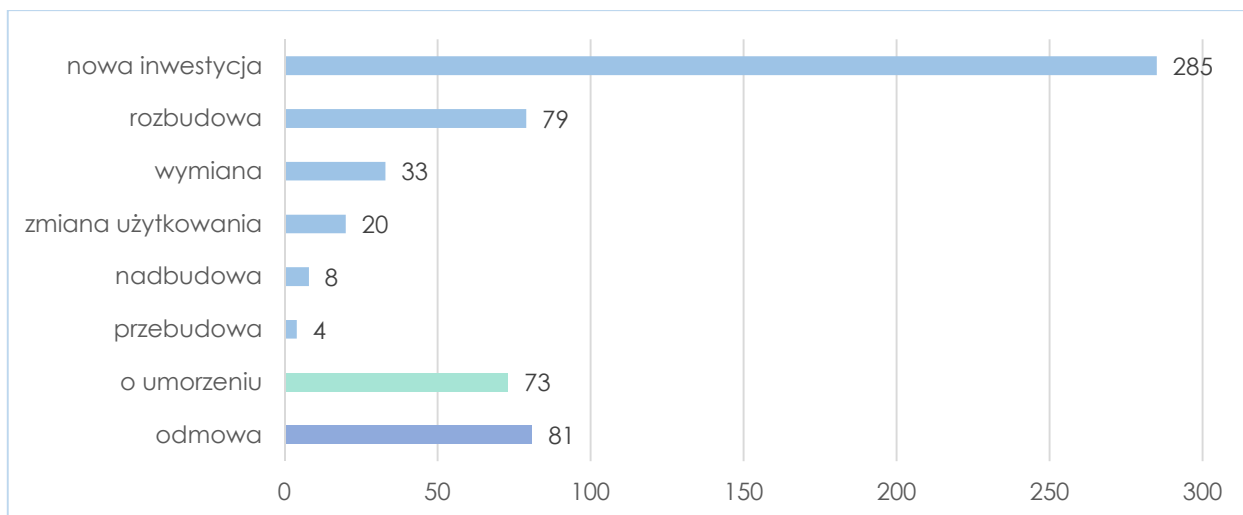


Wykres 7 / Procentowy udział decyzji WZ (pozytywnych, odmownych i o umorzeniu) w latach 2013 – 2017



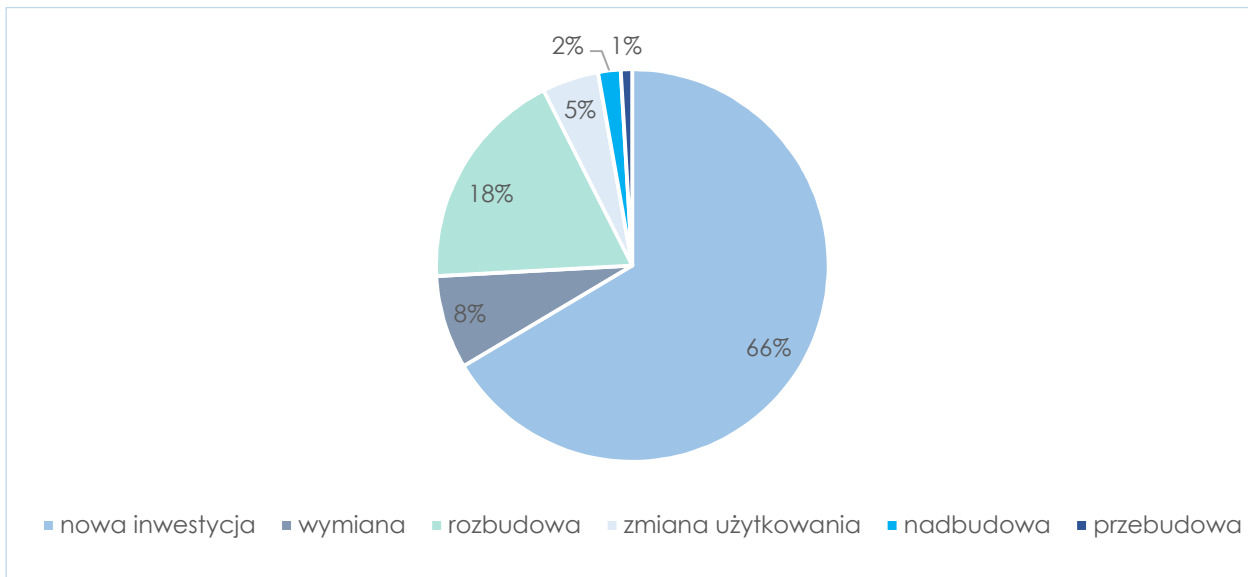
Wykres 8 / Liczba decyzji WZ (pozytywnych, odmownych i o umorzeniu) w latach 2013 – 2017

W celu przeprowadzenia analizy dotyczącej zainteresowania inwestycyjnego przedstawiono dane dotyczące decyzji WZ w podziale na rodzaje decyzji: decyzje pozytywne oraz decyzje umorzone i decyzje odmowne. Decyzje pozytywne podzielono dodatkowo na decyzje dotyczące nowych inwestycji oraz decyzje dotyczące zabudowy istniejącej, związane z rozbudową, przebudową, nadbudową budynków, zmianą sposobu ich użytkowania, czy wymianą funkcji np. z funkcji gospodarczej na mieszkaniową albo z mieszkaniowej na usługową.



Wykres 9 / Liczba wydanych decyzji WZ w latach 2013 – 2017 w podziale na rodzaj decyzji

Z punktu widzenia analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym największe znaczenie mają wydane decyzje pozytywne, a w szczególności dotyczące nowych inwestycji - stanowią one w Milanówku ok. 66% wszystkich decyzji pozytywnych. Pewne pojęcie o kierunkach zmian dają również informacje o decyzjach dotyczących zmiany użytkowania i wymiany funkcji – stanowią one łącznie ok. 13%. Decyzje dotyczące rozbudowy, nadbudowy i przebudowy mają mniejsze znaczenie, gdyż nie zmieniają przeznaczenia terenu, a jedynie wskaźniki zagospodarowania – stanowią one ok. 21%. Na terenie Milanówka do najliczniejszych decyzji tego typu zaliczają się decyzje dotyczące rozbudowy istniejących obiektów budowlanych (ok. 18%).



Wykres 10 / Procentowy udział poszczególnych rodzajów pozytywnych decyzji WZ wydanych w latach 2013 – 2017

Analiza wydanych decyzji służyć może ocenie, które części miasta (nie objęte planami miejscowymi) cieszą się największym zainteresowaniem inwestycyjnym oraz jaki rodzaj przyszłego zagospodarowania (przeznaczenia) działek dominuje wśród zamierzeń budowlanych wnioskodawców.

Z racji na różnorodność inwestycji, których dotyczą decyzje WZ, na potrzeby niniejszej analizy uszójniono pozyskane dane, grupując je w sześciu kategoriach, określających funkcję zabudowy:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
3. zabudowa usługowa
4. zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa
5. zabudowa gospodarcza i garaże
6. inne inwestycje.

W przypadku inwestycji składających się z kilku obiektów, kryterium, jakie przyjęto przy zaliczaniu określonej inwestycji do jednej z powyższych kategorii, było zawsze określenie funkcji wiodącej. Itak kategoria *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna* obejmuje inwestycje polegające na budowie/przebudowie/nadbudowie/remoncie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalami użytkowymi oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych z zabudową towarzyszącą taką jak: garaż, budynek gospodarczy, budynek gospodarczo-garażowy i budynek usługowy, a także inwestycje związane ze zmianą sposobu użytkowania budynków o innych funkcjach np. gospodarczej na budynek mieszkalny jednorodzinny.

Kategoria *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna* obejmuje inwestycje polegające na budowie/przebudowie/nadbudowie/remoncie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami użytkowymi.

Kategoria *zabudowa usługowa* uwzględnia inwestycje dotyczące budynków o różnych funkcjach usługowych, w tym także budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi.

Kategoria *zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa* obejmuje inwestycje polegające na budowie/przebudowie/nadbudowie/remoncie budynków produkcyjnych, magazynowych, a także budynków produkcyjnych i magazynowych z lokalami mieszkalnymi.

Kategoria *zabudowa gospodarcza i garaże* obejmuje inwestycje związane z budową/przebudową/remontem samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych.

Kategoria *inne inwestycje* obejmuje inwestycje nie zaliczające się do powyższych kategorii, takie jak np.: przebudowa zjazdu na działkę lub budowa zbiornika retencyjnego, a także budynki letniskowe.

Rok	Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji						Razem
		Rodzaj zabudowy						
		zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	zabudowa usługowa	zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa	zabudowa gospodarcza i garaże	inne inwestycje	
2013	Nowa inwestycja	57		7	2			66
	Rozbudowa	14		5	1	2	2	24
	Nadbudowa					1		1
	Przebudowa			1				1
	Wymiana	7	1	3		1		12
	Zmiana użytkowania		1	2				3
	Razem	78	2	18	3	4	2	107

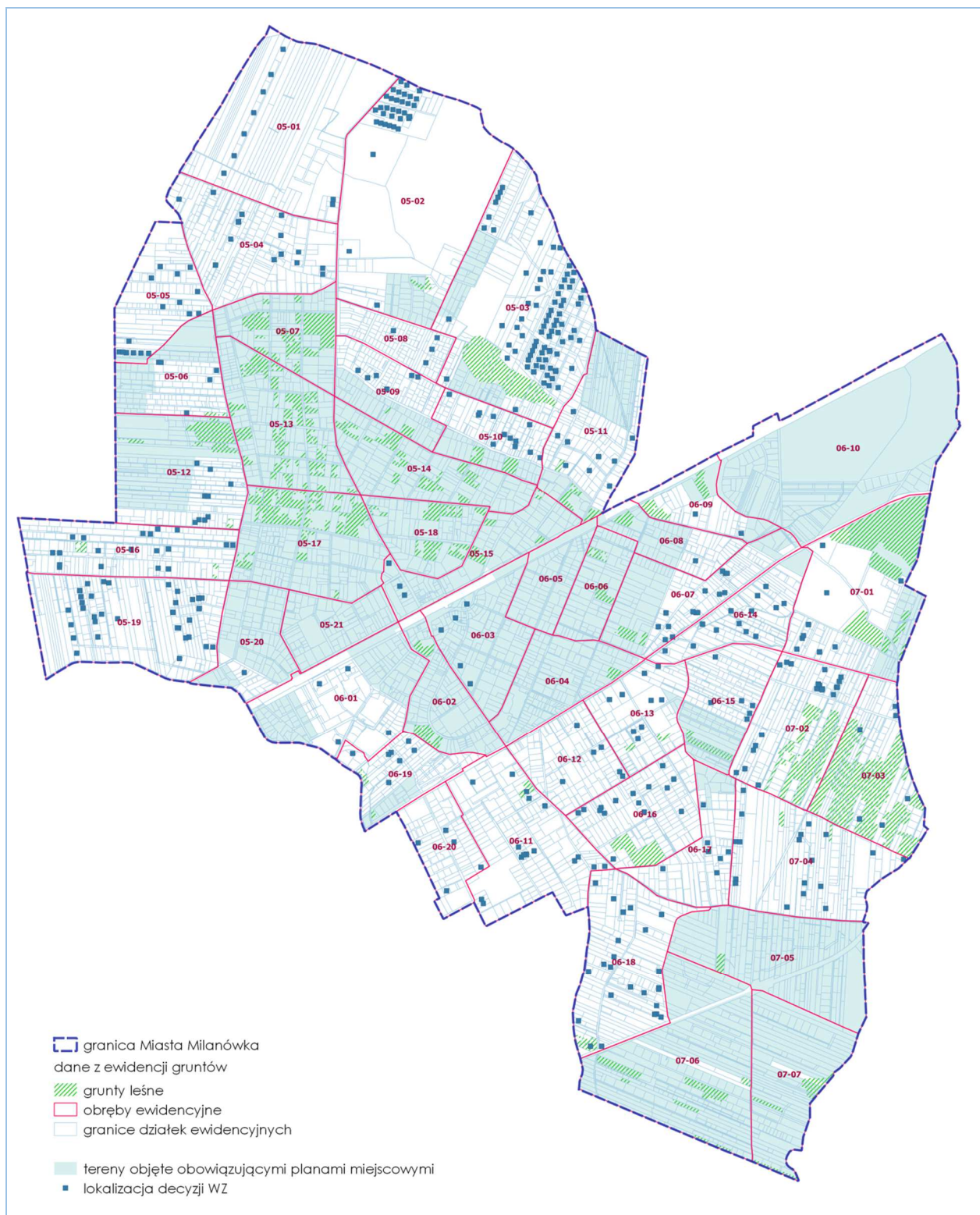
2014	Nowa inwestycja	56		5	2	5		68
	Rozbudowa	12		3	2	2	1	20
	Nadbudowa	1						1
	Przebudowa						1	1
	Wymiana	6						6
	Zmiana użytkowania	1		3				4
	Razem	76		11	4	7	2	100
2015	Nowa inwestycja	49	1			2		52
	Rozbudowa	12						12
	Nadbudowa	3						3
	Przebudowa							0
	Wymiana	8						8
	Zmiana użytkowania	3						3
	Razem	75	1			2		78
2016	Nowa inwestycja	35		3		1	1	40
	Rozbudowa	11		1				12
	Nadbudowa	2						2
	Przebudowa						1	1
	Wymiana	3	1					4
	Zmiana użytkowania	1						1
	Razem	52	1	4		1	2	60
2017	Nowa inwestycja	53		2	2	1	1	59
	Rozbudowa	7		2	2			11
	Nadbudowa	1						1
	Przebudowa						1	1
	Wymiana	3						3
	Zmiana użytkowania	7	1	1				9
	Razem	71	1	5	4	1	2	84
Suma końcowa	352	5	38	11	15	8	429	

Tabela 7 / Zestawienie pozytywnych decyzji WZ wydanych w latach 2013 – 2017

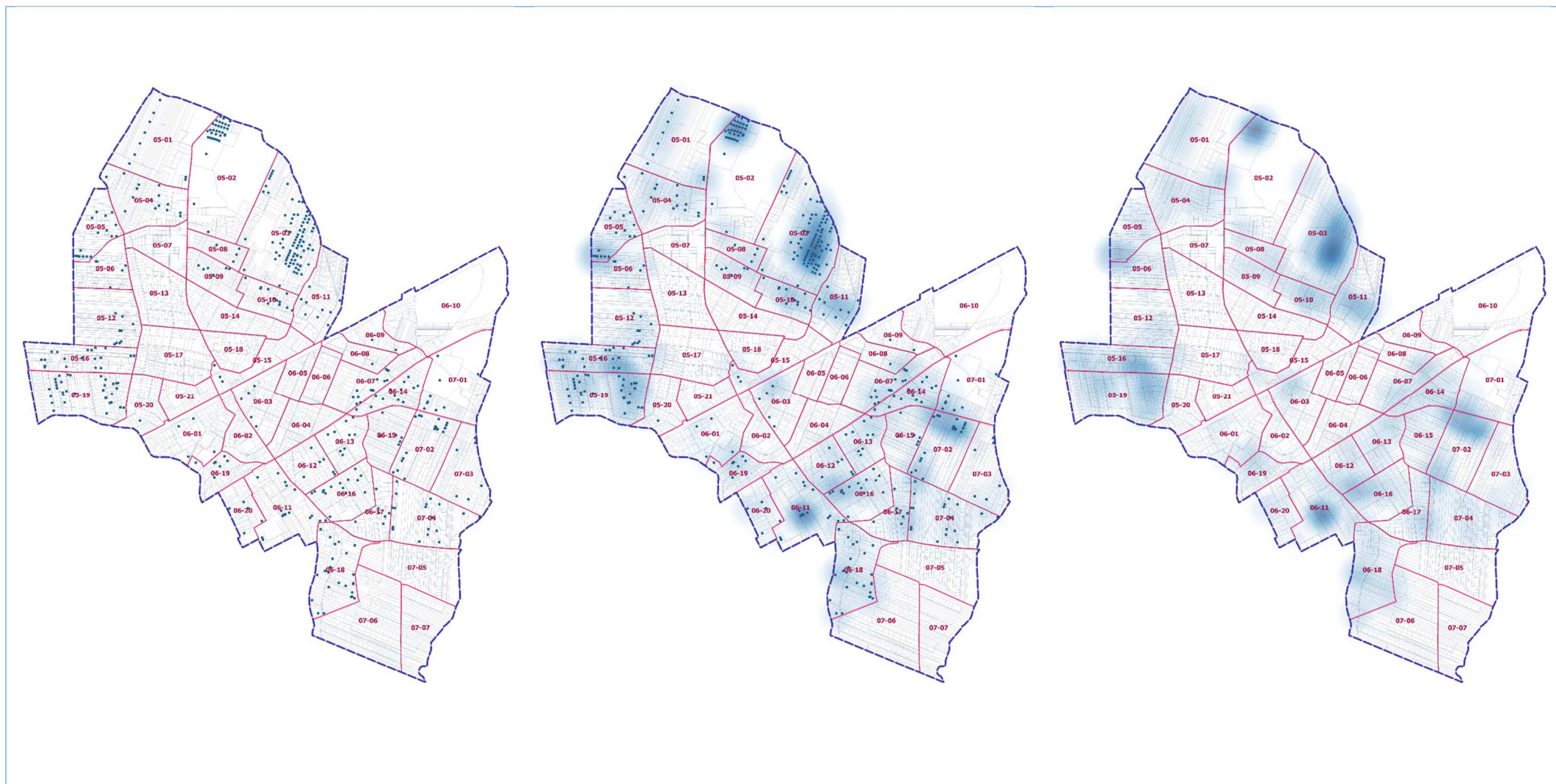
W mieście Milanówku większość wydawanych decyzji pozytywnych dotyczy możliwości realizacji nowych inwestycji. Taki stan rzeczy świadczyć może o dużym zainteresowaniu inwestycyjnym na obszarach niezabudowanych oraz poniekąd o potencjale rozwojowym miasta. W celu określenia, które rejony miasta cieszą się największym zainteresowaniem inwestycyjnym przeprowadzono analizę lokalizacji terenów, których dotyczą decyzje WZ.

Rozkład przestrzenny wydanych decyzji WZ związany jest przede wszystkim z rozmieszczeniem obowiązujących planów miejscowych, gdyż na tych obszarach nie wydaje się ww. decyzji. Wyjątkiem jest tu lokalizacja kilku decyzji WZ na terenie obowiązującego planu „Śródmieście” – są to decyzje wydane przed wejściem w życie tego planu. Znaczącym ograniczeniem jest również występowanie gruntów leśnych (wymagających stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, uzyskiwanej wyłącznie w procedurze sporządzania planu miejscowego). Jednakże przestrzenne rozmieszczenie wniosków o wydanie decyzji WZ związane jest również z zainteresowaniem inwestycyjnym wnioskodawców. Analizując rozmieszczenie wszystkich decyzji WZ (decyzje pozytywne, o umorzeniu, decyzje odmowne oraz decyzje przeniesione i zmienione) zauważalny jest ich w miarę równomierny rozkład na terenach zainwestowanych (położonych

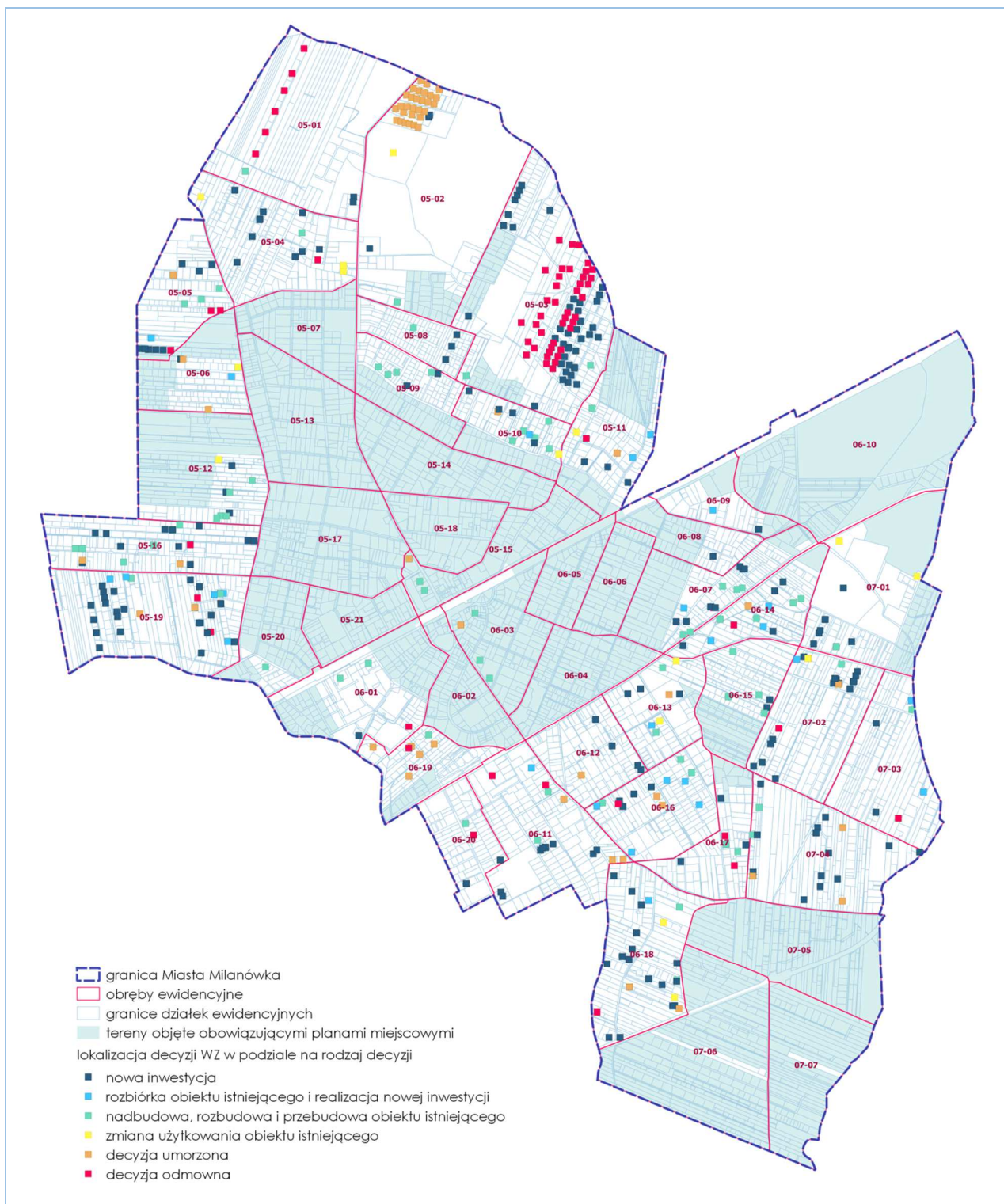
poza obszarami obowiązujących planów miejscowych). Wyjątkiem są jednak rejony największej koncentracji decyzji WZ, zlokalizowane w północnej części miasta na terenach porolniczych – w okolicach ul. Jerzyków, Myśliwieckiej i Marzeń oraz ul. Spokojnej. Mniejsze zagęszczenie decyzji WZ występuje natomiast w rejonach, gdzie występują grunty leśne oraz na terenach rolnych, oddalonych od obszarów zabudowanych.



Rysunek 19 / Rozmieszczenie decyzji WZ wydanych w latach 2013 - 2017 (w tym: decyzje pozytywne, o umorzeniu, odmowy, decyzje przeniesione i zmienione)



Rysunek 20 / Rejony zainteresowania inwestycyjnego na podstawie rozmieszczenia decyzji WZ.



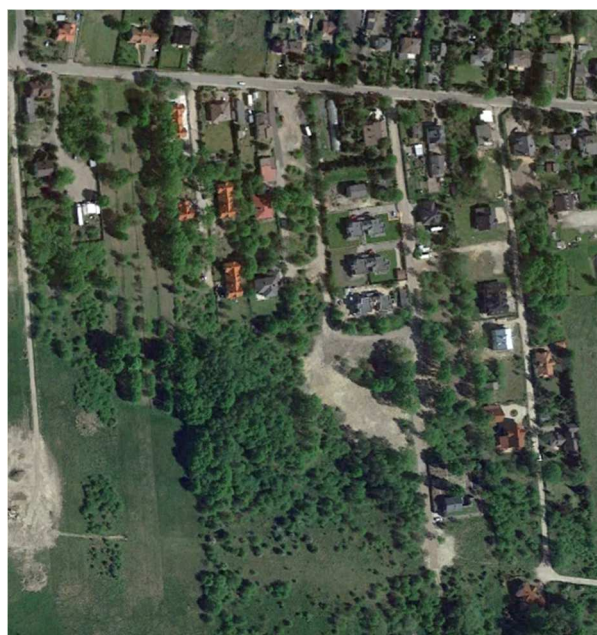
Rysunek 21 / Rozmieszczenie decyzji WZ w podziale na ich rodzaj w latach 2013 - 2017

Podsumowując powyższe spostrzeżenia oraz analizując stan istniejący (w terenie) stwierdzić należy, że rejon ul. Jerzyków, Myśliwieckiej i Marzeń jest nie tylko obszarem miasta cechującym się największym zainteresowaniem inwestycyjnym, ale również rejonem największych zmian w zagospodarowaniu terenów i największej presji urbanistycznej realizowanej na podstawie decyzji WZ.



Rysunek 22 /Rozwój zabudowy mieszkaniowej realizowanej na podstawie decyzji WZ w rejonie ulic Wylot i Jerzyków - porównanie zdjęć satelitarnych z 2009 i 2017 roku (źródło: google Earth)

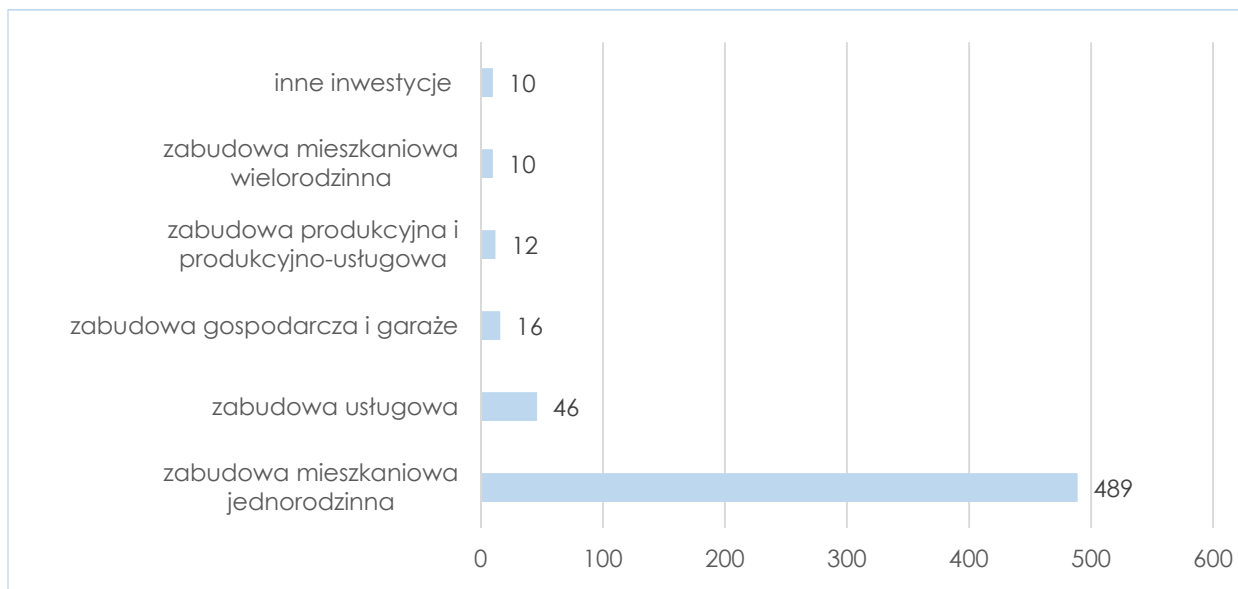
Innymi rejonami skupiającymi decyzje dotyczące realizacji nowych inwestycji (choć w mniejszym stopniu niż na północy miasta) są okolice ulic: Lazurowej, Łąkowej i Wiatracznej oraz Barwnej i Dalekiej.



Rysunek 23 / Rozwój zabudowy mieszkaniowej realizowanej na podstawie decyzji WZ w rejonie ulic Asnyka, Lazurowej i Księżycowej - porównanie zdjęć satelitarnych z 2009 i 2017 roku (źródło: google Earth)

Z analizy rozmieszczenia decyzji WZ w podziale na funkcje zabudowy wynika, że obszary największego zagęszczenia decyzji wydanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pokrywają się z obszarami koncentracji decyzji dotyczących nowych inwestycji.

Poza tym, analizując zarówno dane liczbowe, jak i przestrzenne, wyraźnie zauważalna jest przewaga decyzji wydawanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - na całym obszarze miasta (oczywiście z wyjątkiem obszarów objętych planami miejscowymi).

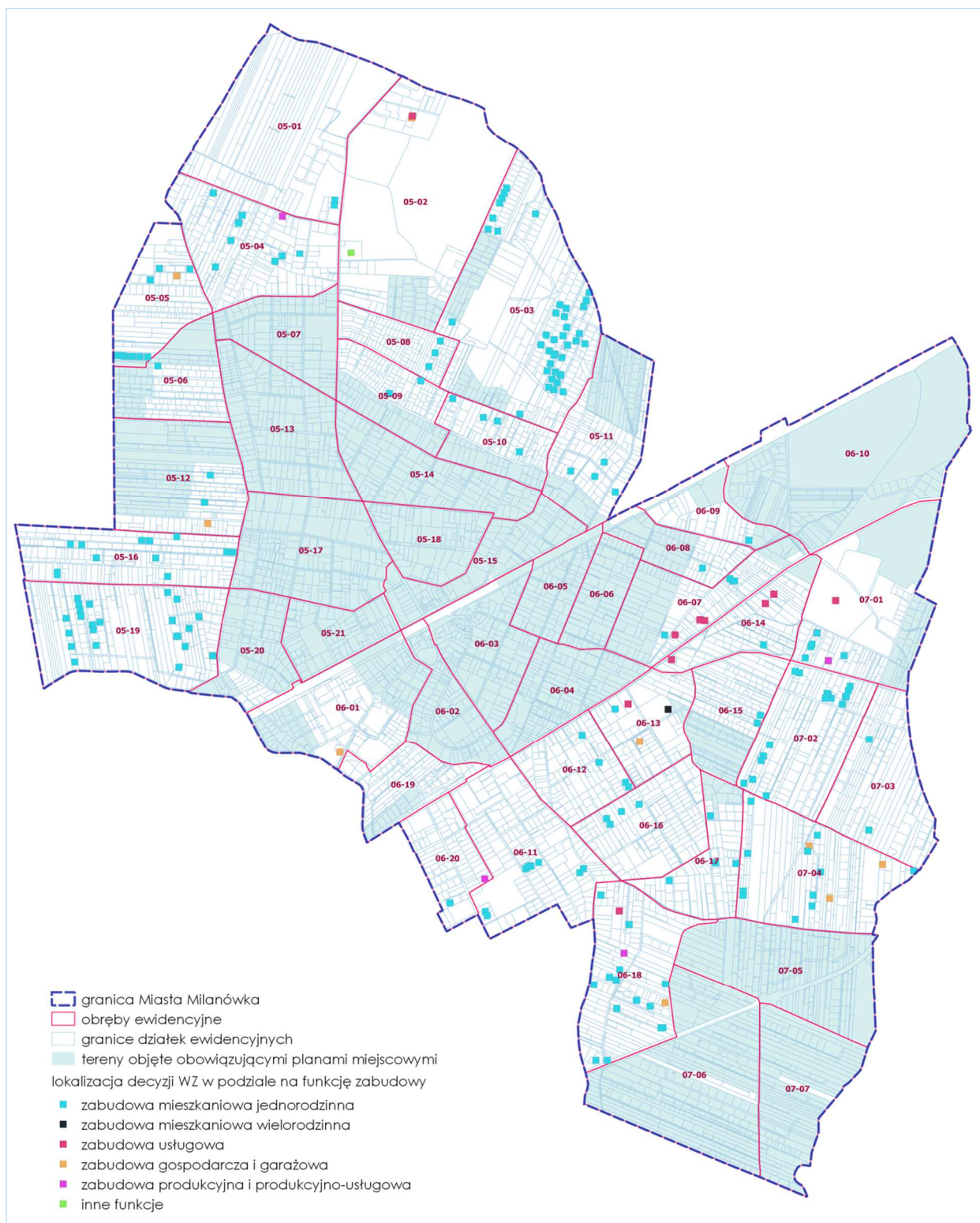


Wykres 11 / Liczba wszystkich decyzji WZ w latach 2013 - 2017 w podziale na wnioskowaną funkcję (przeznaczenie terenu)

Pojedyncze decyzje związane z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane są na przykład w rejonie ul. Inżynierskiej oraz dotyczą obiektów wielorodzinnych na Turczynku. Zabudowa wielorodzinna realizowana na podstawie decyzji WZ powstaje aktualnie również w rejonie ul. Warszawskiej i Bliskiej. Nie jest ona jednak uwzględniona na powyższych rysunkach i wykresach, gdyż decyzja WZ umożliwiająca realizację tej inwestycji została wydana przed rokiem 2013, a zatem poza okresem, jaki obejmuje niniejsza analiza. Warto jednak zwrócić uwagę na zmiany zachodzące w tym rejonie miasta. Osiedle „Eco Milan” jest największą inwestycją mieszkaniową na terenie Milanówka realizowaną w ostatnich latach i na pewno będzie mieć wpływ na krajobraz całego miasta, nie tylko rejonu dawnych zakładów „Jedwab”.



Rysunek 24 / Wizualizacja osiedla „Eco Milan” będącego w budowie. Widok od strony ulicy Warszawskiej. (źródło: <http://www.ecomilan.pl/>)



Rysunek 25 / Rozmieszczenie pozytywnych decyzji WZ (dotyczących nowych inwestycji) wydanych w latach 2013 – 2017 w podziale na rodzaj funkcji / przeznaczenia terenu



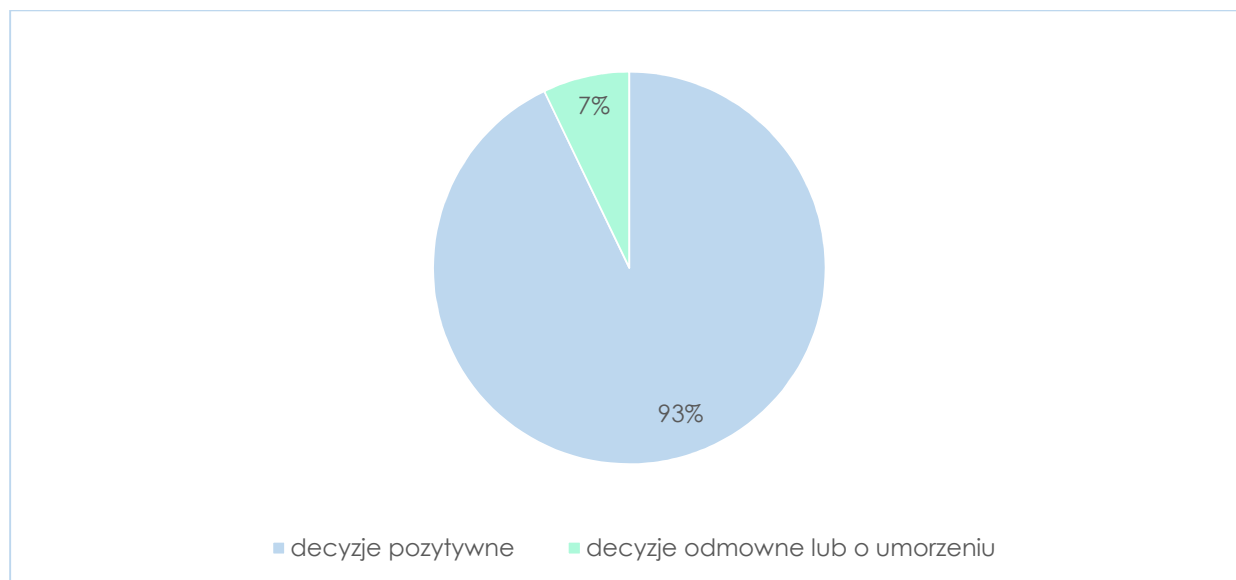
Rysunek 26 / Przykłady zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej na podstawie decyzji WZ

Decyzje związane z funkcją usługową dotyczą głównie terenów sąsiadujących z głównymi szlakami komunikacyjnymi (ul. Królewska, Piłsudskiego, Kościuszki i Nowowiejską) oraz terenów w centralnej części miasta. Decyzje dotyczące zabudowy produkcyjnej (w tym produkcyjno-usługowej, magazynów itp.) występują punktowo w różnych częściach miasta, np. przy ul. Łąkowej, Wiatracznej i Grudowskiej oraz Kwiatowej.

Jak już wspomniano, analiza wydanych decyzji WZ służyć może ocenie, które części miasta (nieobjęte planami miejscowymi) cieszą się największym zainteresowaniem inwestycyjnym oraz jaki rodzaj przyszłego zagospodarowania (przeznaczenia) działek dominuje wśród zamierzeń budowlanych wnioskodawców. Natomiast faktyczny ruch budowlany i niejako intensywność zmian w zagospodarowaniu przestrzennym badać można na podstawie analizy zdjęć lotniczych i satelitarnych, wizji terenowych, czy np. za pomocą wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

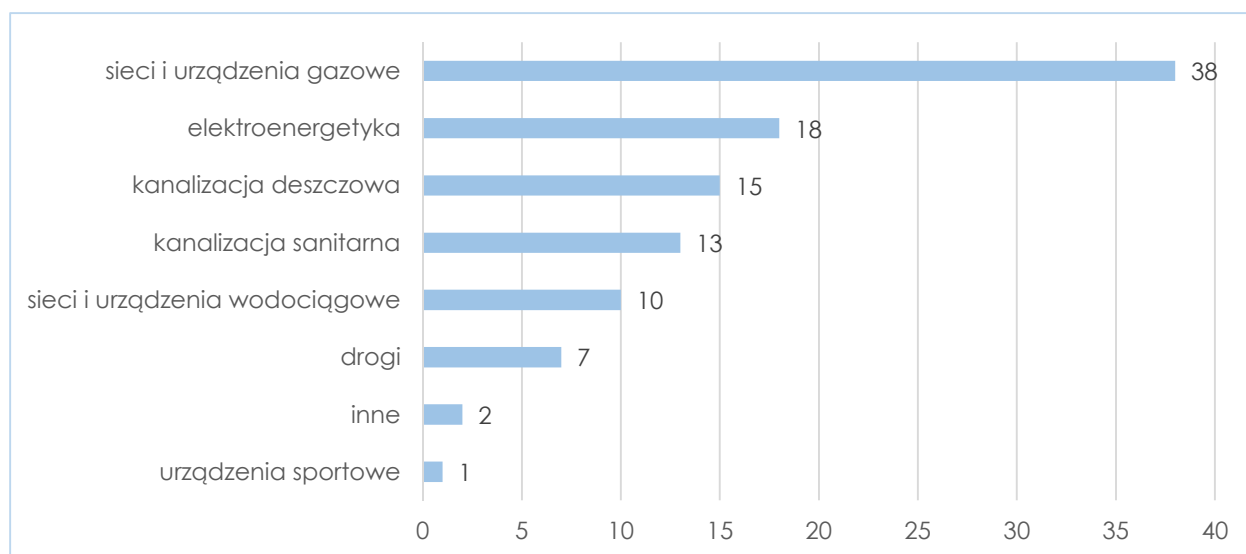
2.4.2 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (tzw. decyzje celu publicznego) wydawane są w celu umożliwienia realizacji przedsięwzięć związanych najczęściej z budową dróg oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej takich jak: sieci elektroenergetyczne, gazowe, wodociągowe oraz kanalizacyjne. Od 2013 roku na terenie Milanówka wydano 112 decyzji celu publicznego z czego ok. 93% to decyzje pozytywne (104 decyzje), a jedynie ok. 7% stanowiły decyzje odmowne lub decyzje o umorzeniu.

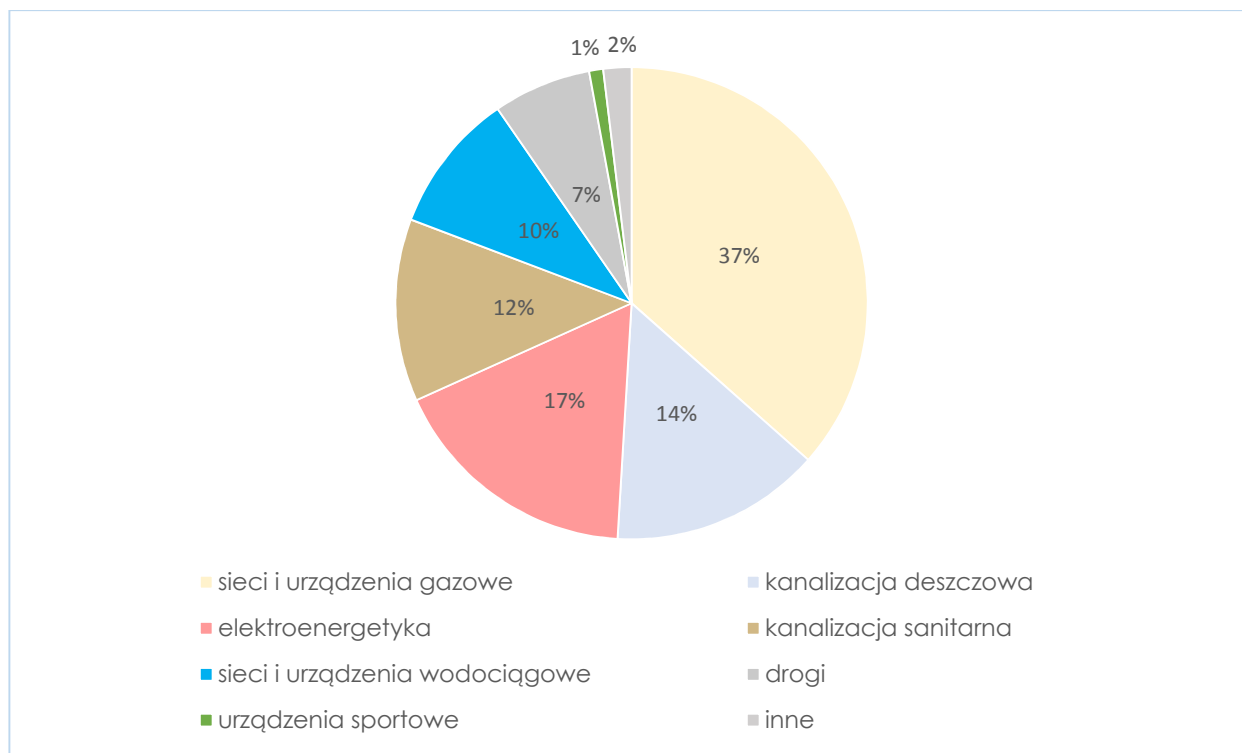


Wykres 12 / Procentowy udział decyzji celu publicznego (pozytywnych oraz odmownych i o umorzeniu) w latach 2013 – 2017

Analizując podział pozytywnych decyzji na rodzaj wnioskowanej inwestycji, zauważalna jest przewaga wniosków o możliwość realizacji sieci gazowej (38 decyzji, co stanowi ok. 34% wszystkich wydanych decyzji pozytywnych). W tym samym okresie wydano odpowiednio 15 i 18 decyzji dotyczących realizacji kanalizacji deszczowej i sieci elektroenergetycznej. Nieco mniej decyzji dotyczyło inwestycji związanych z budową kanalizacji sanitarnej (13 decyzji) i wodociągowej (10 decyzji). Najmniejsza liczba decyzji dotyczyła budowy, przebudowy dróg i urządzeń sportowych oraz innych inwestycji, jak np. budowa urządzeń telekomunikacyjnych czy przebudowa melioracji.

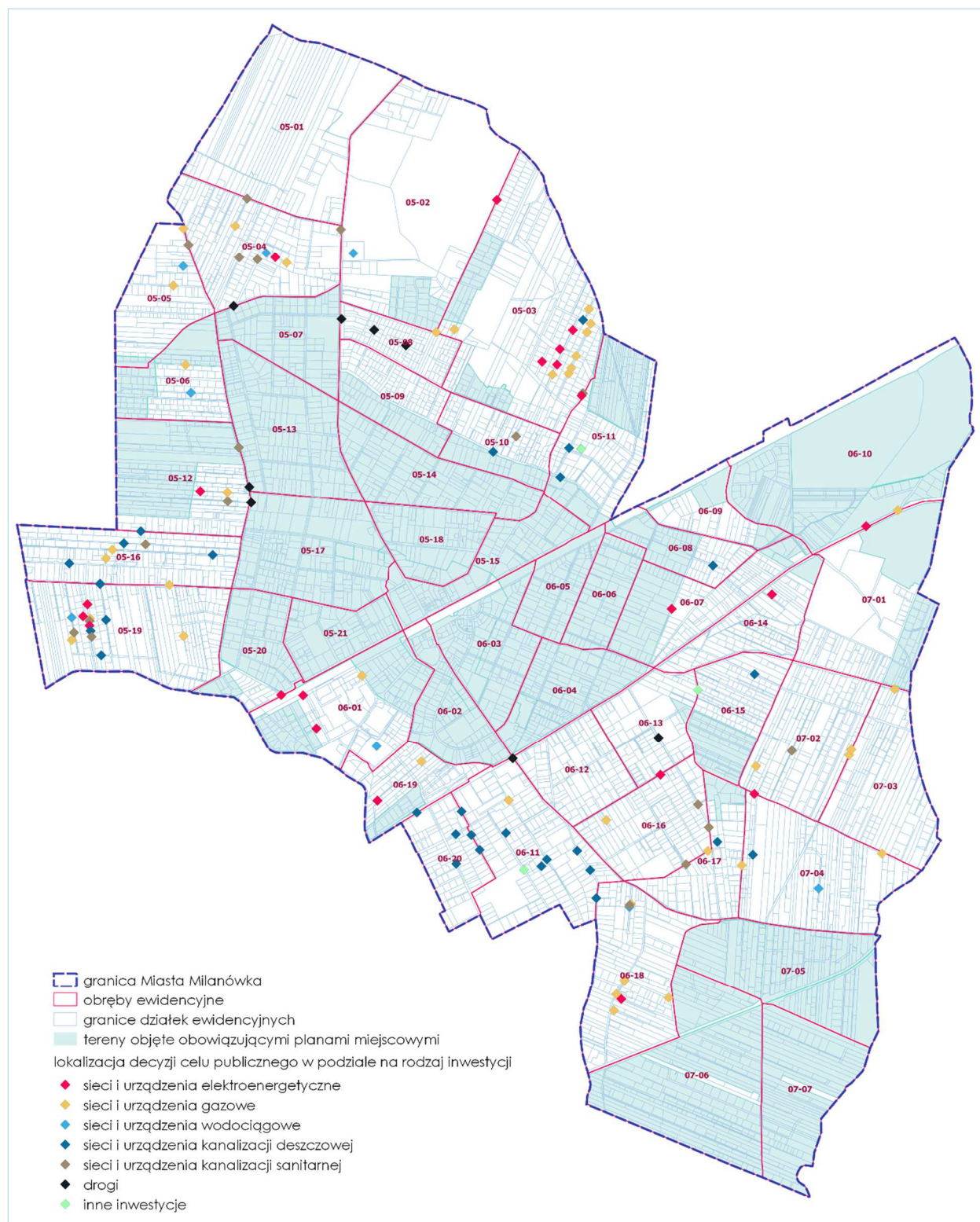


Wykres 13 / Liczba pozytywnych decyzji celu publicznego wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na rodzaj wnioskowanej inwestycji



Wykres 14 / Procentowy udział pozytywnych decyzji celu publicznego wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na rodzaj inwestycji

Na zamieszczonym poniżej schemacie zaprezentowano przestrzenne rozmieszczenie wydanych (pozytywnych) decyzji celu publicznego. Zauważyć należy, że pojedyncze decyzje dotyczyły niejednokrotnie wielu działek często położonych np. w różnych ulicach, dlatego liczba prezentowanych punktów może różnić się od liczby wydanych decyzji. Analizując poniższy rysunek, zauważalna jest przewaga inwestycji związanych z budową lub przebudową elementów kanalizacji deszczowej w zachodniej części Milanówka np. w rejonie pomiędzy ul. Książenicą i Staszica oraz w rejonie ul. Asnyka i Lazurowej. Zauważalny jest również, w miarę równomierny rozwój sieci gazowej na terenach położonych poza obszarami planów miejscowych oraz rozwój sieci elektroenergetycznej na nowopowstających terenach budowlanych w rejonie ul. Marzeń. Uwagę zwraca również stosunkowo niewielka liczba decyzji dotyczących budowy sieci i urządzeń wodociągowych - spowodowana jest ona wysokim stopniem zwodociągowania miasta.



Rysunek 27 / Rozmieszczenie decyzji celu publicznego wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na rodzaj inwestycji

2.5 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych pozwoleń na budowę

Jak już wspomniano ustalenie dopuszczalnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym następuje w planie miejscowym, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji WZ. Jednak o faktycznym ruchu budowlanym i niejako intensywności zmian najlepiej świadczą wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Milanówka przeanalizowano w oparciu o wydane w okresie od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r. decyzje o pozwoleniu na budowę, decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę oraz zgłoszenia robót budowlanych. Uwzględnienie w analizie zgłoszeń robót budowlanych, wynika z nowelizacji ustawy Prawo budowlane, w wyniku której od dnia 28.06.2015 r. wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane bez konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie w oparciu o zgłoszenie budowy.

Do celów analizy wykorzystano następujące dane:

1. rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestr zgłoszeń budowy prowadzony przez Urząd Miasta Milanówka w oparciu o dokumenty przekazane przez Starostę Grodzkiego
2. wypisy z rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę z lat 2012 – 2015 udostępnione przez Starostwo Powiatu Grodzkiego
3. rejestr zgłoszeń budowlanych z lat 2015 – 2017 udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Grodzkiego
4. Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń (RWDZ) internetowego serwisu informacyjnego Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

W analizie pominięto decyzje i zgłoszenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej ze względu na ich znikome znaczenie dla kształtowania przestrzeni.

Z racji na dużą różnorodność inwestycji, na które wydano pozwolenia, na potrzeby niniejszej analizy uszójniono pozyskane dane, grupując je w następujących sześciu kategoriach, określających funkcję zabudowy:

1. budynek mieszkalny jednorodzinny
2. budynek mieszkalny wielorodzinny
3. budynek usługowy
4. budynek magazynowy
5. budynek gospodarczy/garażowy
6. inne.

W przypadku inwestycji składających się z kilku obiektów, kryterium, jakie przyjęto przy zaliczaniu określonej inwestycji do jednej z powyższych kategorii, było zawsze określenie funkcji wiodącej. I tak kategoria *budynek mieszkalny jednorodzinny* obejmuje inwestycje polegające na budowie/przebudowie/remontcie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalami użytkowymi oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych z zabudową towarzyszącą taką jak: garaż, budynek gospodarczy, budynek gospodarczo-garażowy i budynek usługowy.

Kategoria *budynek gospodarczy/garażowy* obejmuje inwestycje związane z budową/przebudową/remontem samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych.

Kategoria *budynek usługowy* uwzględnia inwestycje dotyczące budynków o różnych funkcjach usługowych, w tym także budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi.

Kategoria *inne* obejmuje inwestycje niezaliczające się do powyższych kategorii, takie jak np.: amfiteatr, boisko czy stacja uzdatniania wody.

Dane o wydanych pozwoleniach pogrupowano ponadto pod kątem rodzaju inwestycji, wyróżniając następujące kategorie:

1. nowy obiekt
2. rozbudowa/nadbudowa
3. przebudowa/remont.

Pierwsza z tych kategorii daje podstawowe informacje o ruchu budowlanym na terenie miasta. Kategoria druga jest istotna, gdyż ma wpływ na przestrzeń - w wyniku rozbudowy lub nadbudowy budynku, zmianie ulegają jego podstawowe parametry takie jak: kubatura, wysokość, powierzchnia zabudowy.

Kategoria trzecia ma znikomy wpływ na przestrzeń – wynikiem przebudowy jest jedynie zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynku, zaś wynikiem remontu – przywrócenie wartości technicznych i estetycznych obiektu.

2.5.1 Pozwolenia na budowę

W okresie od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r. wydano łącznie 322 decyzje o pozwoleniu na budowę. 219 decyzji (68,0%) dotyczyło budowy nowych obiektów, z czego 191 decyzji wydano dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. 75 decyzji (23,3%) dotyczyło rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, zaś 28 decyzji (8,7%) – przebudowy budynków, w tym: zmiany sposobu użytkowania) lub remontów.

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013-2017 z podziałem na funkcje zabudowy i rodzaj inwestycji.

Rok	Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji						Razem
		Typ obiektu						
		Budynek mieszkalny jednorodzinny	Budynek mieszkalny wielorodzinny	Budynek usługowy	Budynek magazynowy	Budynek gospodarczy/garażowy	Inne	
2013	Nowy obiekt	42		3		3		48
	Nadbudowa/rozbudowa	12	2	2	1	1	1	19
	Przebudowa/remont	2	2				1	5
	Razem	56	4	5	1	4	2	72
2014	Nowy obiekt	32		2		2		36
	Nadbudowa/rozbudowa	16				2		18
	Przebudowa/remont	5	4					9
	Razem	53	4	2	0	4	0	63
2015	Nowy obiekt	38			1	4	3	46
	Nadbudowa/rozbudowa	13		1				14
	Przebudowa/remont	1						1
	Razem	52	0	1	1	4	3	61
2016	Nowy obiekt	32	1	2		2	1	38
	Nadbudowa/rozbudowa	17						17
	Przebudowa/remont	1	2	2	1	1		7
	Razem	50	3	4	1	3	1	62

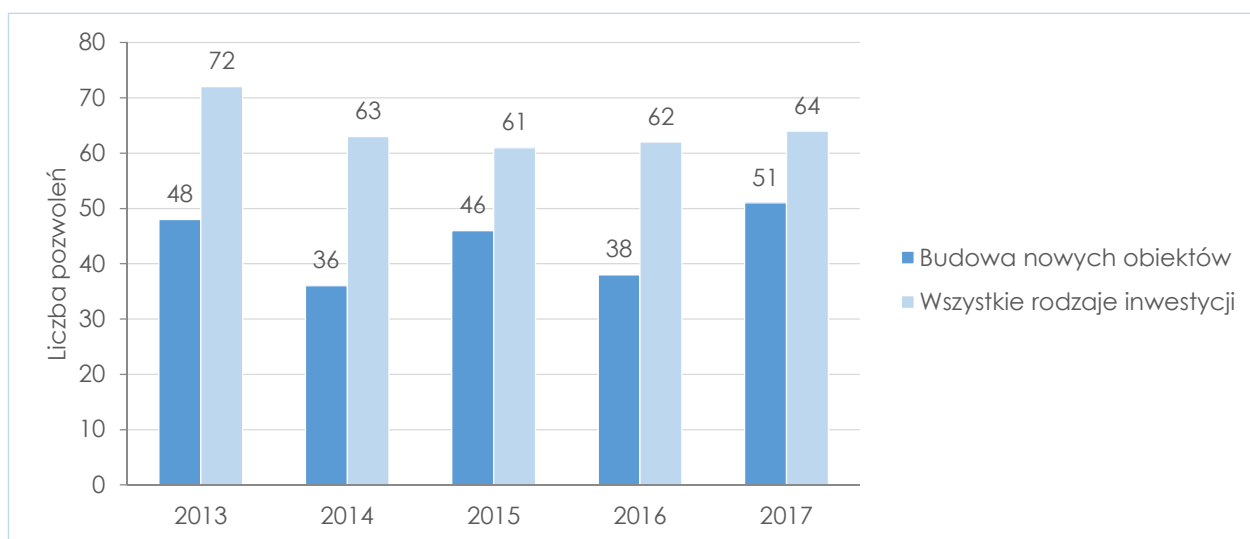
2017	Nowy obiekt	47		1		3		51
	Nadbudowa/rozbudowa	7						7
	Przebudowa/remont	4	1	1				6
	Razem	58	1	2	0	3	0	64
Łącznie	Nowy obiekt	191	1	8	1	14	4	219
	Nadbudowa/rozbudowa	65	2	3	1	3	1	75
	Przebudowa/remont	13	9	3	1	1	1	28
	Razem	269	12	14	3	18	6	322

Tabela 8 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na rodzaj inwestycji i funkcję zabudowy

Jak wynika z powyższych danych, w ujęciu rocznym najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano w roku 2013. W latach 2014-2017 liczba wydanych pozwoleń na budowę utrzymywała się na wyrównanym poziomie i wynosiła ok. 60 decyzji rocznie, to jest o ok. 15% mniej niż w 2013 r.

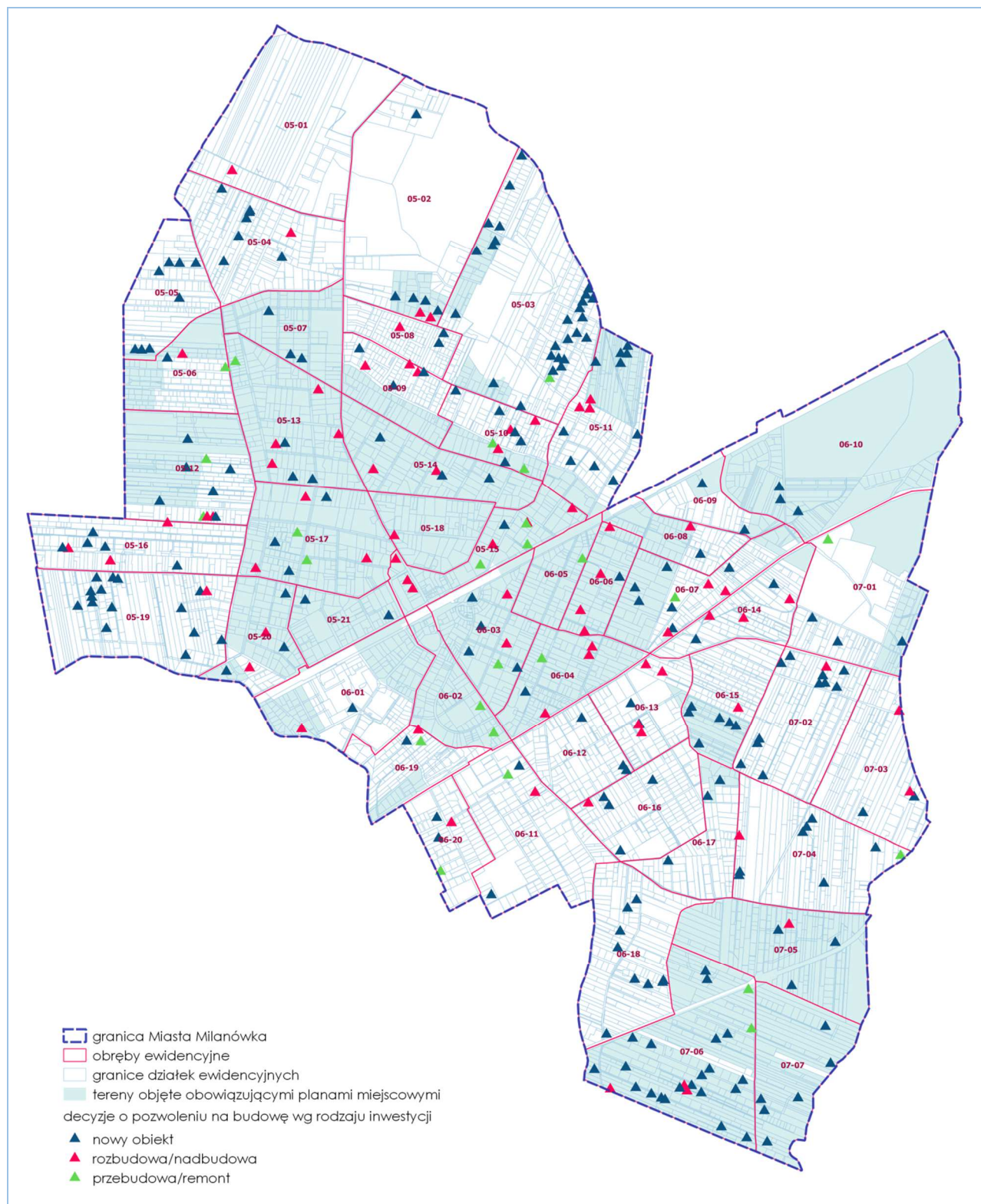
Najistotniejsze z punktu widzenia zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta są decyzje dotyczące budowy nowych obiektów. W roku 2013 decyzje takie stanowiły 67% wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, a w kolejnych latach – odpowiednio – 57%, 75%, 61% i 80%.

Poniższy wykres ilustruje liczbę decyzji dotyczących nowych obiektów w zestawieniu z ogólną liczbą decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w poszczególnych latach.

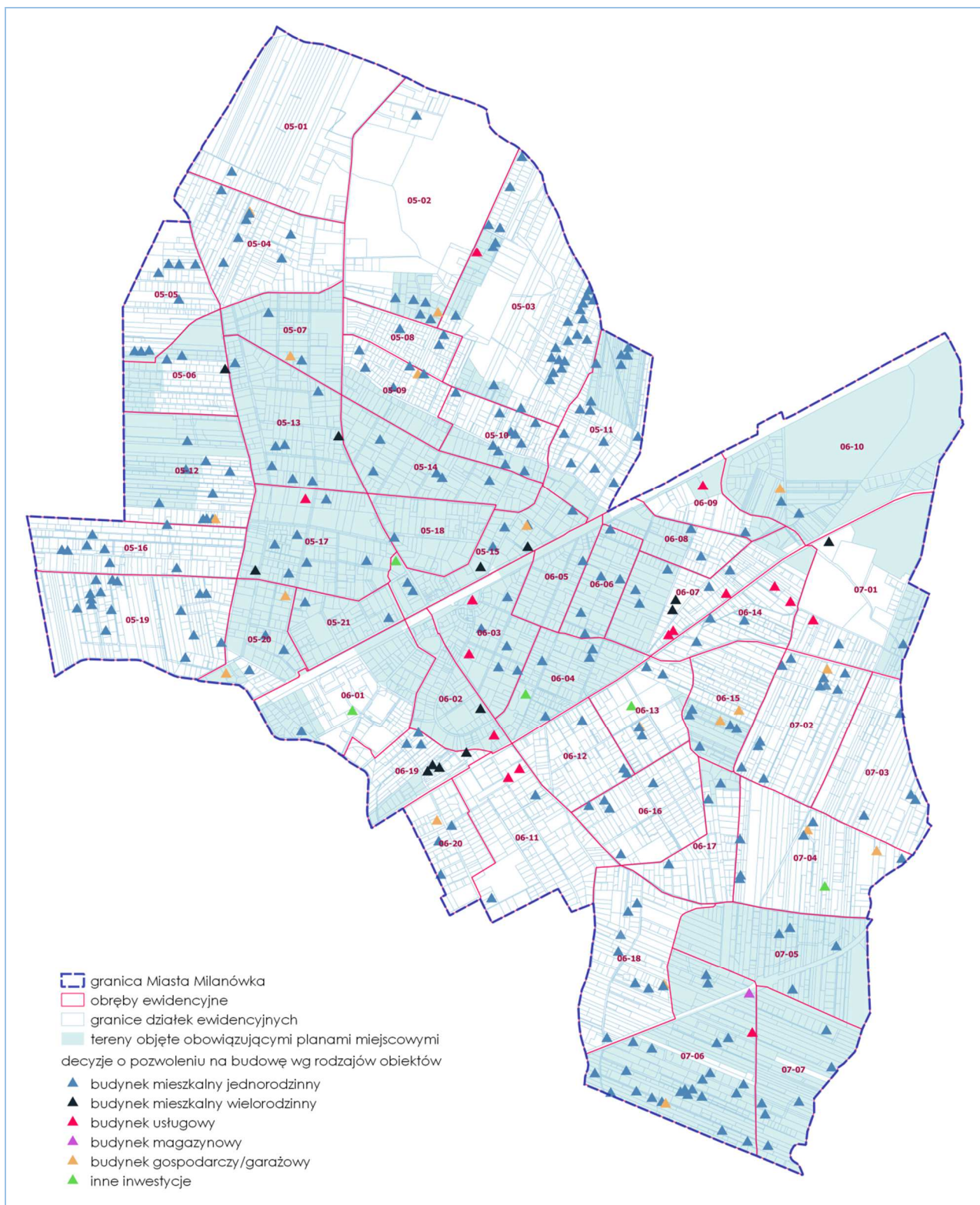


Wykres 15 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych obiektów wydanych w latach 2013 – 2017 w zestawieniu z ogólną liczbą wydanych w tym okresie pozwoleń na budowę

W latach 2013-2017 wydawano rocznie średnio nieco ponad 40 decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych inwestycji. Najmniej pozwoleń wydano w roku 2014 (36 decyzji), najwięcej zaś w roku 2017 (51 decyzji).

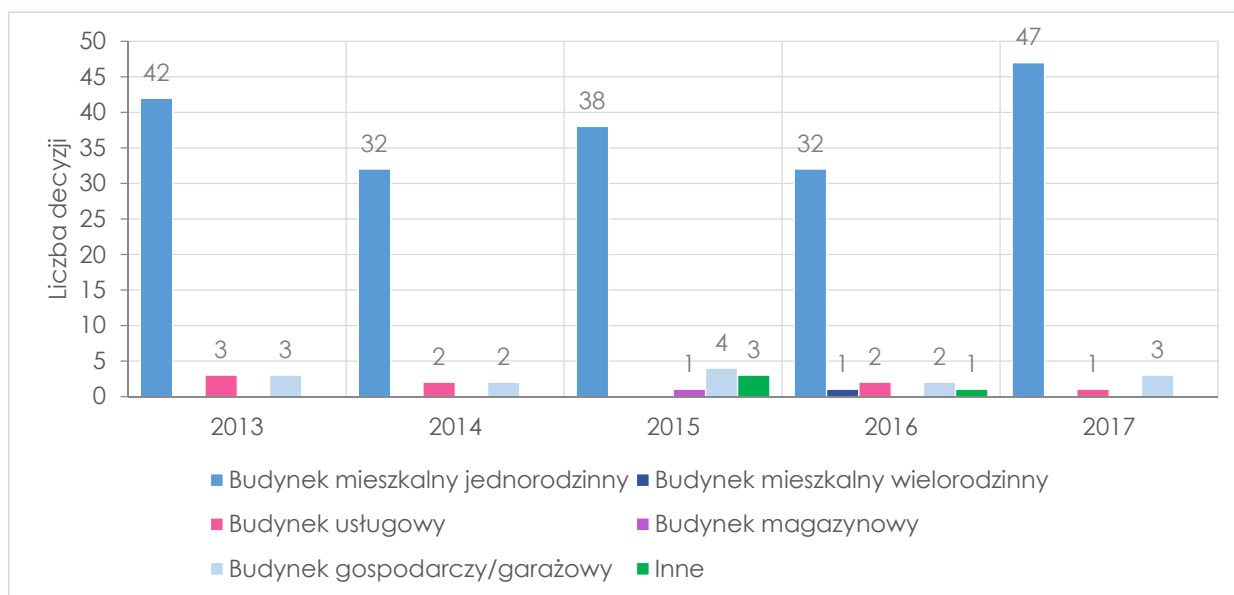


Rysunek 28 / Rozmieszczenie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 – 2017
w podziale na rodzaj inwestycji



Rysunek 29 / Rozmieszczenie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 – 2017
w podziale na funkcje zabudowy

Z analizy wydawanych dla terenu miasta decyzji o pozwoleniu na budowę pod kątem funkcji zabudowy, wyraźnie wynika, że największe zainteresowanie inwestorów dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ilustruje to poniższy wykres, określający liczbę pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji, z podziałem na funkcje zabudowy.



Wykres 16 / Liczba pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji wydanych w latach 2013 – 2017 w podziale na funkcje zabudowy

W roku 2013 decyzje dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiły 88% decyzji dotyczących budowy nowych obiektów, zaś w kolejnych latach - odpowiednio – 89%, 83%, 84% i 92%. Udział innych typów zabudowy w ogólnej liczbie decyzji jest niewielki – zamyka się w przedziale kilku decyzji rocznie. W grupie tej przeważają decyzje wydane dla samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych (2 - 4 decyzje rocznie) oraz budynków usługowych (1 - 3 decyzji rocznie). W badanym okresie wydano jedynie pojedyncze decyzje, dotyczące budowy nowych obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej⁷ i magazynowej.

W celu zobrazowania intensywności ruchu inwestycyjnego w różnych rejonach miasta, dokonano analizy wydanych pozwoleń na budowę pod kątem lokalizacji inwestycji, których decyzje te dotyczyły. Jak wynika z uzyskanych danych, najwięcej inwestycji w Milanówku rozwija się na terenach dotychczas niezainwestowanych, poza zabytkową częścią miasta. W okresie od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r. wydano tu łącznie 254 decyzje o pozwoleniu na budowę, z czego 195 decyzji (90%) stanowiły pozwolenia na budowę nowych obiektów.

W tym samym czasie, w granicach zabytkowego założenia o charakterze miasta-ogrodu, wydano łącznie 68 decyzji o pozwoleniu na budowę. Wśród uzyskanych dla tej części miasta pozwoleń dominowały decyzje związane z podnoszeniem standardu zabudowy – 46% decyzji dotyczyło rozbudowy/nadbudowy budynków istniejących, zaś 19% to pozwolenia na przebudowę lub remont. Pozostałe 35% stanowiły decyzje dotyczące budowy nowych obiektów. Łącznie, w całym badanym przedziale czasowym, w zabytkowej części miasta wydano 24 decyzje dotyczące realizacji nowej zabudowy.

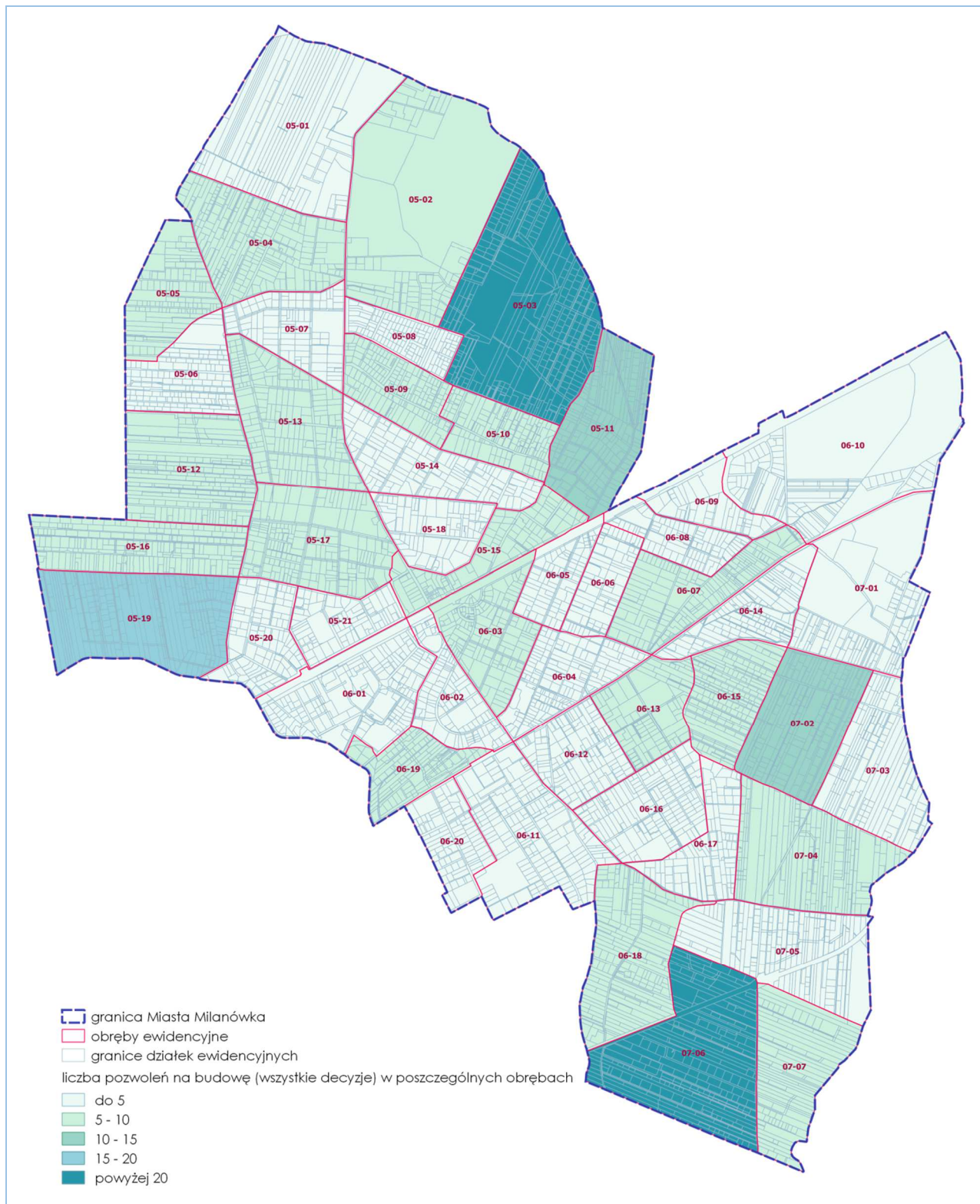
Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych obrębach ewidencyjnych:

⁷ Niniejsza analiza, obejmująca lata 2013-2017 nie uwzględnia największej realizowanej obecnie w Milanówku inwestycji - osiedla wielorodzinnego Eco Milan, gdyż pozwolenie na budowę dla tej inwestycji zostało wydane w 2011 r.

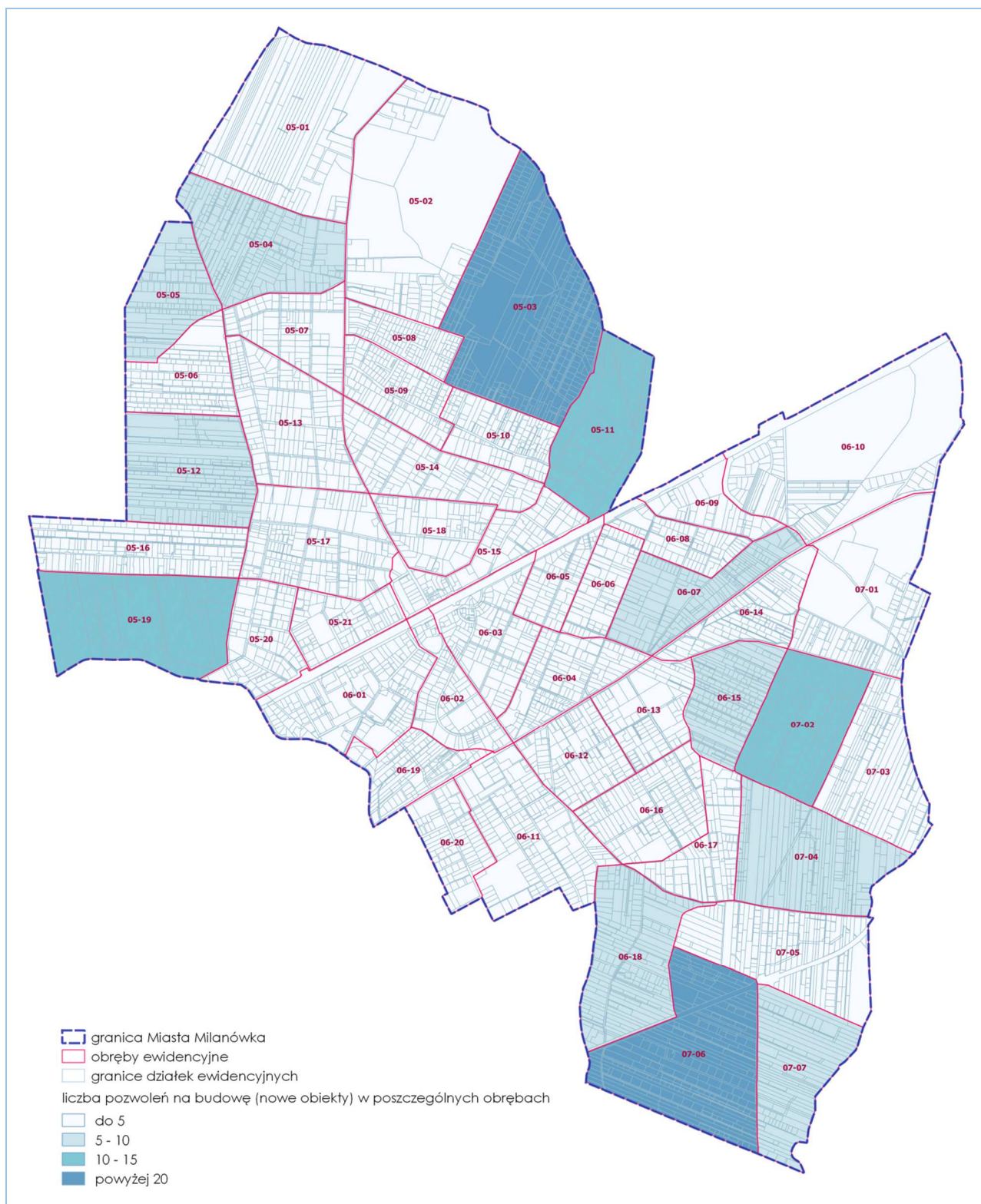
Nr obrębu	2013		2014		2015		2016		2017		łącznie	
	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji
05-01						1						1
05-02	1	1	1	1	1	2	2	3			5	7
05-03	5	5	8	8	6	6	4	4	4	4	27	27
05-04			1	1	3	4			3	3	7	8
05-05	4	4	1	1	1	1	1	1	1	1	8	8
05-06								2	1	1	1	3
05-07							2	2	1	1	3	3
05-08				1					2	2	2	3
05-09	2	4		1			1	1			3	6
05-10		2		1	3	4	2	2		1	5	10
05-11	1	2	3	3	2	2	1	2	4	5	11	14
05-12	1	1	2	4	1	1	1	1	1	3	6	10
05-13	1	2		1			1	3		2	2	8
05-14		1		1	2	2			1	1	3	5
05-15		5		1	1	2		2			1	10
05-16	1	1	1	3	1	1	2	3			5	8
05-17	1	3	1	2	1	1		2			3	8
05-18		1										1
05-19	3	3	4	4	3	3	4	5	1	2	15	17
05-20	1	1		1	1	2			1	1	3	5
05-21	1	1							1	1	2	2
06-01					1	1		1			1	2
06-02								2				2
06-03	1	2	1	1		2	1	1	1	1	4	7
06-04				2	1	2				1	1	5
06-05						1						1
06-06		1		1		1	1	2			1	5
06-07	2	3	1	1	1	2	2	3		1	6	10
06-08	1	1						1			1	2
06-09			1	1					1	1	2	2
06-10	1	1							2	2	3	3
06-11	2	2		1				1			2	4
06-12	1	1	1	1					1	1	3	3
06-13		1	1	3		1	1	1			2	6
06-14	1	2		1				1	1	1	2	5
06-15	2	2	1	2	2	2			1	1	6	7
06-16	1	1	2	2	1	2					4	5
06-17	1	1			1	1			1	1	3	3
06-18	3	3	1	1	2	2	1	1	2	2	9	9
06-19	1	1		5				1			1	7
06-20		1			1	1	1	2			2	4
07-01		1	1	1	1	1	1	1			3	4
07-02				1	3	3	2	2	6	6	11	12
07-03	1	2					1	1		1	2	4
07-04			1	1	3	3	1	1	2	4	7	9
07-05	1	1	1	2					1	1	3	4
07-06	6	7	2	2	2	3	5	7	7	8	22	27
07-07	1	1			1	1			4	4	6	6

Tabela 9 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na obręby ewidencyjne

Powyższą tabelę ilustrują poniższe rysunki przedstawiające ruch budowlany w latach 2013-2017 w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.



Rysunek 30 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013-2017 dla wszystkich rodzajów inwestycji w poszczególnych obrębach ewidencyjnych



Rysunek 31 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013-2017, dotyczących budowy nowych obiektów w poszczególnych obrębach ewidencyjnych

Zwiększony ruch inwestycyjny obserwuje się przede wszystkim w obrębach:

- nr 05-03 (rejon pomiędzy ul. Sadową i Wylot a północną granicą miasta), gdzie wydano łącznie 27 decyzji pozwoleniu na budowę, co stanowi ok. 8% wszystkich decyzji wydanych w analizowanym przedziale czasowym, przy czym wszystkie decyzje dotyczyły budowy nowych budynków,
- nr 07-06 (rejon pomiędzy torami WKD, ul. Średnią a granicami miasta), gdzie wydano łącznie 27 decyzji o pozwoleniu na budowę, co stanowi ok. 8% wszystkich decyzji. Spośród wydanych w tym obrębie pozwoleń na budowę, 22 dotyczyły realizacji nowych obiektów.
- nr 05-19 (rejon pomiędzy ul.: Ludną i Wojska Polskiego a granicami miasta), gdzie wydano łącznie 17 decyzji o pozwoleniu na budowę, to jest ok. 5% wszystkich decyzji wydanych na terenie miasta, w tym: 15 decyzji dotyczących budowy nowych obiektów.

Powyższe dane dowodzą jednoznacznie, że największy ruch budowlany odbywa się na obrzeżach miasta. W Milanówku nadal jednak istnieją rejony, które do tej pory chroniono przed presją inwestycyjną – zarówno poprzez zapisy w planach miejscowych, jak i odmowne decyzje o warunkach zabudowy. Do terenów takich należą:

- obszary położone w północnej części miasta (obręby nr 05-01, 05-02), na których ograniczeniem dla rozwoju zabudowy był niekorzystny układ działek oraz brak tzw. „dobrego sąsiedztwa”, które w przypadku braku planu miejscowego jest niezbędnym warunkiem wydania decyzji WZ,
- tereny łąk we wschodniej części miasta, po południowej stronie torów kolejowych (obręb 06-10), o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych.

Ograniczenia dla realizacji zabudowy dotyczą ponadto obszarów, na których występują grunty leśne oraz terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

Niewielką liczbę inwestycji w innych rejonach miasta (np. brak nowych inwestycji w obrębach nr 05-18, 06-02 i 06-05) wiązać należy przede wszystkim z dużym stopniem zainwestowania tych obszarów i deficytem wolnych działek budowlanych.

Przeważająca część decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w okresie od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r., dotyczyła obszarów, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Łącznie było to 179 decyzji (56%).

Na obszarach objętych planami miejscowymi wydano w tym samym czasie 143 decyzje (44%). Nieco ponad 60% z tych decyzji (89 decyzji) dotyczyło budowy nowych obiektów.

Na terenach nieobjętych planami zagospodarowania przestrzennego, udział pozwoleń na budowę dla nowych obiektów był większy i stanowił 73%, to jest 130 decyzji.

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe informacje dotyczące pozwoleń na budowę wydanych na obszarach obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych

Nazwa planu miejscowego	2013		2014		2015		2016		2017		Razem	
	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji	Budowa nowych obiektów	Wszystkie rodzaje inwestycji
Brwinowska			1	1							1	1
Czubińska	1	1			1	1	1	2	2	2	5	6
Fiderkiewicza					1	1					1	1
Gospodarska-1									1	1	1	1
Jedwab-2								1			0	1
Kazimierówka	1	1	1	2							2	3
Lipowa-1	1	1	1	1		1	2	3			4	6
Południe część A	7	8	2	2	2	3	4	6	12	13	27	32
Ptasia					1	1	1	1			2	2
Sadowa-1					1	1	1	1	2	2	4	4
Strefa Ochrony Konserwatorskiej	5	14	1	9	6	13	5	16	5	9	22	61
Śródmieście	1	5					1	1			2	6
Warszawska									1	1	1	1
<i>Wiatraczna-1⁸</i>	2	2	1	1	3	3			1	1	7	7
Wschód-1									1	1	1	1
Wschód-2	1	1							1	1	2	2
Zachód-2	1	1	2	2	1	1	1	1	1	2	6	7
Zamenhofa	1	1									1	1
Razem	21	35	9	18	16	25	16	32	27	33	89	143
Obszary nieobjęte planem miejscowym	27	37	27	45	30	36	22	30	24	31	130	179

Tabela 10 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na obszary obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych

⁸ Plan został uchylony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 7 grudnia 2017 r.

W powyższej tabeli pominięto 6 obowiązujących planów miejscowych, na obszarze których w badanym okresie nie wydano ani jednej decyzji o pozwoleniu na budowę, to jest:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab”
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2”
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2”
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-3”
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strefy Ochrony Konserwatorskiej w rejonie „Starodęby”
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Turczynek A” w Milanówku.

W przypadku planów: „Jedwab” oraz „Królewska-2/Zmiana” warto zaznaczyć, że plany te obejmują obszary w całości zabudowane, co oznacza brak wolnych terenów inwestycyjnych. Z pewnością ma to wpływ na powyższe zestawienie.

Z kolei plany: „Starodęby” i „Turczynek A”, to plany, których głównym celem jest ochrona istniejących terenów zieleni przed presją inwestycyjną, stąd też brak decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych na tych obszarach.

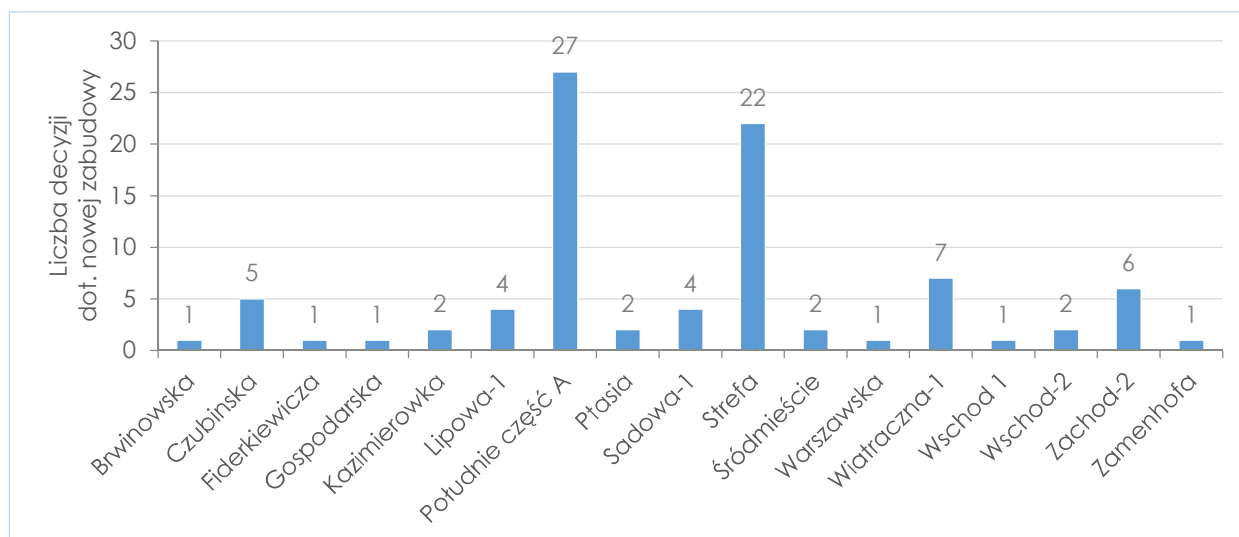
Podkreślić należy również, że ujęte w tabeli dane z lat 2013-2017, na obszarze obowiązywania planu „Śródmieście”, uchwalonego Uchwałą Nr 528/XLII/14 z dnia 6 listopada 2014 r., obejmują również decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na tym obszarze przed wejściem w życie tego planu.

Na obszarze sześciu spośród 24 obowiązujących na terenie miasta w latach 2013-2017 planów miejscowych, wydano jedynie pojedyncze decyzje o pozwoleniu na budowę dla nowych obiektów. Dotyczy to planów: „Brwinowska”, „Fiderkiewicza”, „Gospodarska-1”, „Warszawska”, „Wschód-1” i „Zamenhofa”. Pojedyncza decyzja wydana została również na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab-2”, dotyczyła ona jednak rozbudowy obiektu istniejącego, nie zaś realizacji nowej zabudowy.

Najwięcej decyzji wydano na obszarze obowiązywania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strefy ochrony konserwatorskiej” – było to łącznie 61 decyzji, to jest niemal 20% wszystkich decyzji wydanych na obszarze miasta. Przy ocenie tych proporcji trzeba jednak uwzględnić, że plan „Strefy ochrony konserwatorskiej”, jest największym obszarowo planem miejscowym obowiązującym na terenie miasta, obejmującym 1/5 powierzchni Milanówka. Ponadto pozwolenia na budowę, wydawane na tym obszarze, dotyczyły głównie inwestycji polegających na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie budynków istniejących. Jedynie 22 decyzje dotyczyły budowy nowych obiektów.

Większą liczbę pozwoleń na budowę dla nowej zabudowy (27 decyzji) wydano na obszarze obowiązywania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Południe część A”, który obszarowo zajmuje 3-krotnie mniejszą powierzchnię niż plan „Strefy ochrony konserwatorskiej”. W tym przypadku, w ogólnej liczbie decyzji wydanych na tym obszarze, dominowały decyzje dotyczące nowych obiektów - stanowiły około 85% wszystkich pozwoleń.

Poniższy wykres przedstawia liczbę decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla nowej zabudowy na obszarach, dla których w latach 2013-2017 obowiązywały plany miejscowe. Wykres ilustruje realny ruch budowlany w granicach poszczególnych planów.



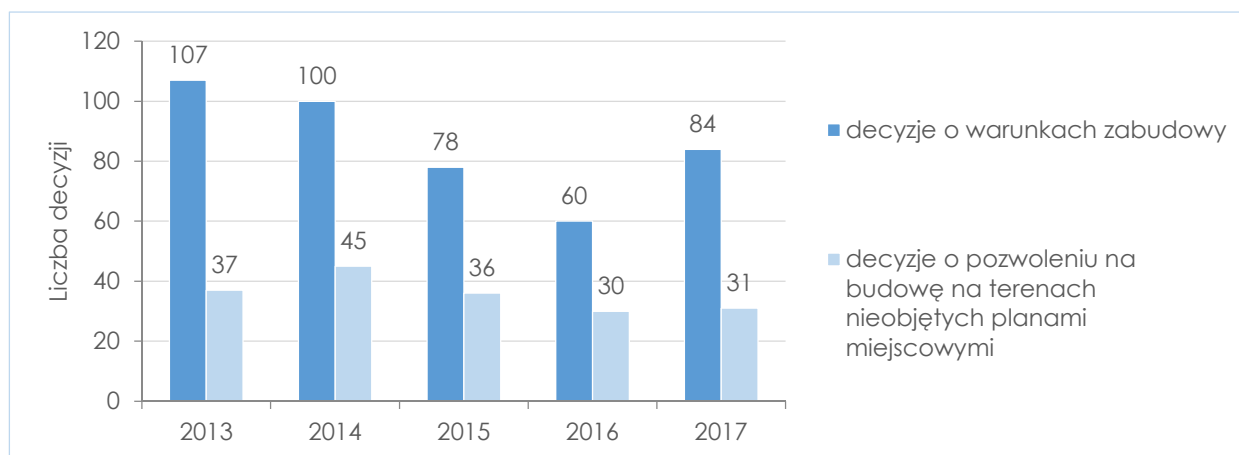
Wykres 17 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych inwestycji wydanych w latach 2013 - 2017 na obszarach obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych

Analizując dane dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych na terenach nieobjętych planami miejscowymi, dokonano także próby oceny stopnia „skonsumowania” wydawanych na terenie miasta decyzji o warunkach zabudowy. Zdiagnozowanie występujących tu w określonym przedziale czasowym tendencji jest dość problematyczne, a wynika to z faktu, że uzyskanie warunków zabudowy, a następnie pozwolenia na budowę w celu realizacji określonej inwestycji, może dzielić nawet kilka lat. Różnica ta wynika z konieczności przygotowania projektu budowlanego, ale okres ten wydłużać może także zmiana właściciela nieruchomości czy przedłużające się postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwzględniając powyższe, przyjęto, że nawet jeśli decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwoleniu na budowę, wydane w okresie od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r., nie dotyczyły tych samych inwestycji, to jednak porównanie liczby obu rodzajów decyzji, wydanych w analizowanym przedziale czasowym, da ogólny obraz występujących między nimi relacji.

Łącznie, w całym badanym okresie, na terenach nieobjętych planami miejscowymi, wydano 179 pozwoleń na budowę oraz 429 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy. A zatem liczba wydanych pozwoleń na budowę była ponad 2-krotnie mniejsza niż liczba decyzji o warunkach zabudowy.

Poniższy wykres przedstawia zestawienie ilości obu rodzajów decyzji, wydanych w poszczególnych latach:



Wykres 18 / Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2013 – 2017 na terenach nieobjętych planami miejscowymi w zestawieniu z liczbą pozytywnych decyzji WZ wydanych w tym okresie

Jak wynika z powyższych danych, liczba decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w latach 2013-2017 stanowiła ok. 40% liczby wydanych w tym samym czasie pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy. Zmiana tych proporcji w poszczególnych latach, wiązała się przede wszystkim ze spadkiem lub wzrostem liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy, przy w miarę stałej liczbie wydawanych pozwoleń na budowę. W roku 2016 udział procentowy pozwoleń na budowę w stosunku do decyzji o warunkach zabudowy był najwyższy i wynosił 50%. W roku 2013 osiągnął natomiast najniższy poziom - wyniósł jedynie 35%. Podobne proporcje kształtowały się także w roku 2017 (37%).

Analizując te dane, należy wziąć pod uwagę, że na terenach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy realnie wpływa na wartość nieruchomości i zmniejsza ryzyko inwestycyjne. Tym bardziej, że z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy może wystąpić każdy, nie tylko osoba posiadająca prawo do dysponowania daną nieruchomością. Oznacza to, że duża część decyzji o warunkach zabudowy, uzyskiwana jest jedynie w celach związanych z obrotem nieruchomościami, a nie w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

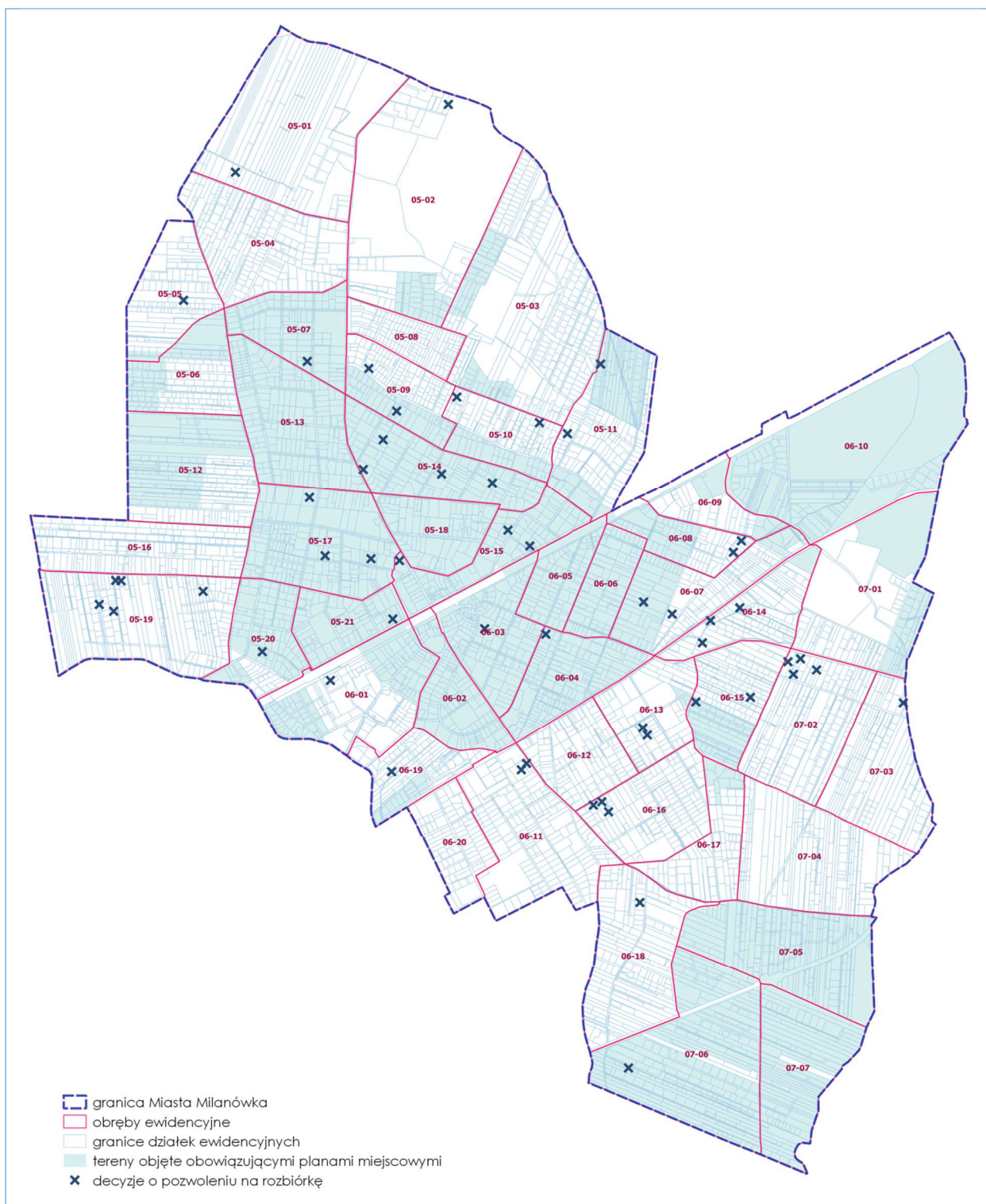
2.5.2 Pozwolenia na rozbiórkę

Analizując zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, uwzględniono również decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę. Roboty rozbiórkowe i wyburzeniowe dotyczą z reguły obiektów w złym stanie technicznym, ale mogą też wiązać się z przygotowaniem nieruchomości pod nowe inwestycje. Decyzje o rozbiórce mogą być także podejmowane w odniesieniu do obiektów wybudowanych z naruszeniem prawa.

W okresie od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r. wydano łącznie 53 decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę. Ponad 50% z tych decyzji dotyczyło budynków gospodarczych i garażowych. Dużą część – ok. 35% - stanowiły decyzje dotyczące budynków mieszkalnych. W kategorii tej ujęto decyzje dotyczące rozbiórki zarówno pojedynczych budynków mieszkalnych, jak również kilku obiektów w zabudowie mieszkaniowej, to jest: budynku mieszkalnego z towarzyszącymi budynkiem gospodarczym lub garażowym. W badanym okresie pojedyncze decyzje o rozbiórce wydano również dla budynków usługowych i magazynowych oraz innych rodzajów obiektów, w tym: budynku letniskowego, budynku inwentarskiego czy budynku kotłowni.

W latach: 2013, 2014 i 2016 wydawano po kilkanaście decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę rocznie. W roku 2015 liczba decyzji o rozbiórce była najniższa, niemal trzykrotnie mniejsza niż w latach pozostałych.

Nieco ponad połowa decyzji o rozbiórce, wydanych w okresie od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r., dotyczyła nieruchomości, dla których w tym samym przedziale czasowym wydano decyzję o pozwoleniu na budowę. W 20 przypadkach, wraz z decyzją o rozbiórce, wydano decyzję dotyczącą budowy nowych obiektów. A zatem co najmniej 40% pozwoleń na prowadzenie robót rozbiórkowych wiązało się z przygotowaniem terenu pod nowe inwestycje. Nie są to z pewnością wszystkie takie przypadki, gdyż proces ten mógł też przebiegać kilkietapowo, w oparciu o zupełnie odrębne decyzje.



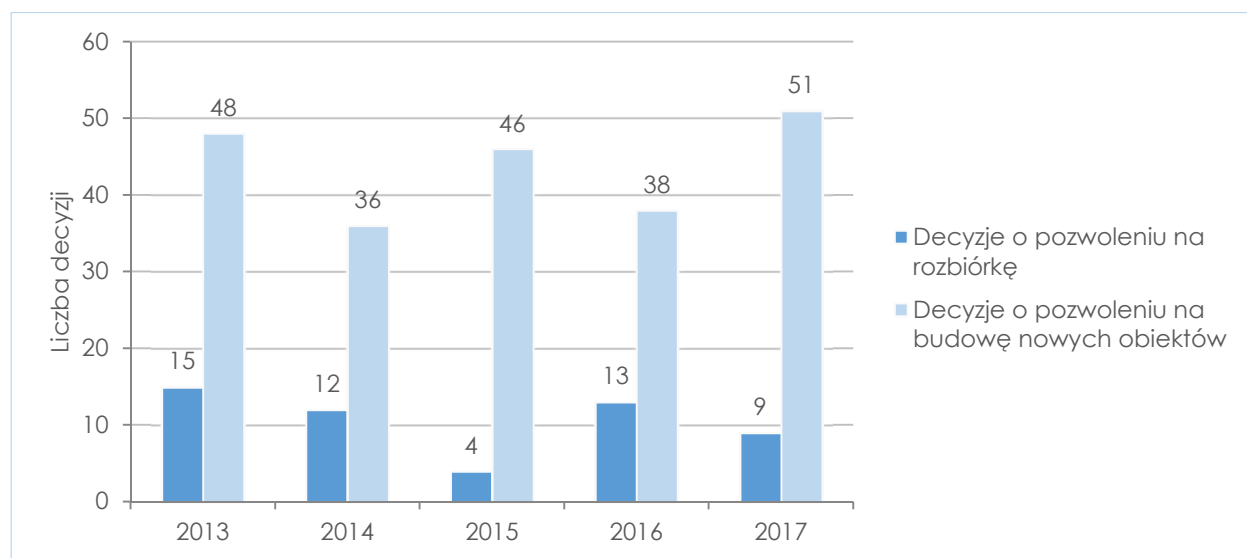
Rysunek 32 / Rozmieszczenie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 – 2017

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące decyzji o pozwoleniu rozbiórkę wydanych w okresie od 1.01.2013 r. do 31.12.2017 r., z podziałem na rodzaje obiektów.

Rok	Liczba wydanych decyzji					Razem
	Typ obiektu					
	Budynek mieszkalny	Budynek usługowy	Budynek magazynowy	Budynek gospodarczy/garażowy	Inne	
2013	6	1		6	2	15
2014	4			7	1	12
2015	3		1			4
2016	2			10	1	13
2017	4			4	1	9
Razem	19	1	1	27	5	53

Tabela 11 / Liczba decyzji o pozwoleniu rozbiórkę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na funkcję zabudowy

Poniższy wykres przedstawia zestawienie liczby decyzji o rozbiórkę i decyzji o pozwoleniu na budowę nowych obiektów w badanym przedziale czasowym:



Wykres 19 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 – 2017 w zestawieniu z liczbą wydanych w tym okresie pozwoleń na budowę nowych obiektów

W latach 2013-2017 decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę stanowiły około 14% wszystkich wydanych przez starostę decyzji z zakresu prawa budowlanego, które dotyczyły obiektów kubaturowych (to jest: pozwoleń na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont i rozbiórkę). Liczba pozwoleń na budowę dotyczących nowych obiektów była ponad czterokrotnie większa niż liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę.

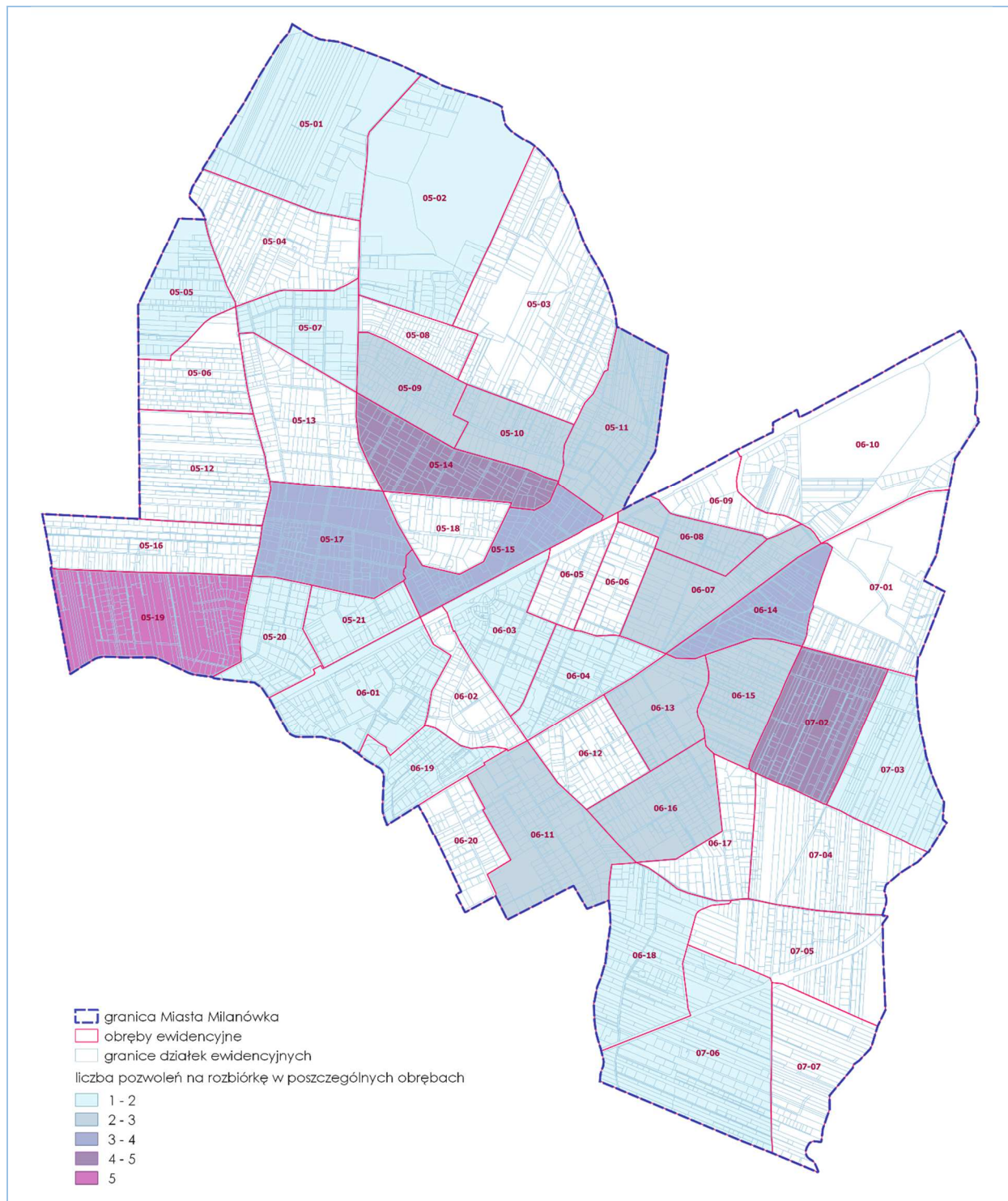
Z analizy przestrzennego rozmieszczenia decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, wynika, że przeważająca część pozwoleń wydana była dla obszaru zabytkowej części miasta, położonej po północnej stronie torów kolejowych (około 30% wszystkich decyzji). Inny rejon, gdzie uzyskano większą liczbę pozwoleń na rozbiórkę, to szeroki pas terenu w rejonie ulicy Grudowskiej, po obu stronach ul. Królewskiej (około 20% decyzji).

Analizując wydane decyzje pod kątem ich rozmieszczenia w poszczególnych obrębach ewidencyjnych, widać, że najwięcej z nich wydano w obrębie 05-19 (rejon pomiędzy ul.: Ludną i Wojska Polskiego a granicami miasta), w obrębie 05-14 (rejon pomiędzy ul.: Krasieńskiego, Kościuszki, Podgórną i Piastą) oraz w obrębie 07-02 (rejon pomiędzy ul.: Wiatraczną, Grudowską i Brwinowską). W żadnym z obrębów liczba wydanych decyzji nie przekroczyła pięciu. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę w poszczególnych obrębach ewidencyjnych (w tabeli pominięto 20 obrębów, dla których nie wydano żadnej takiej decyzji).

Nr obrębu	2013	2014	2015	2016	2017	Łącznie
05-01				1		1
05-02				1		1
05-05	1					1
05-07				1		1
05-09		1			1	2
05-10		1		1		2
05-11			1		1	2
05-14	3			1		4
05-15	2		1			3
05-17	1			2		3
05-19		3		1	1	5
05-20	1					1
05-21	1					1
06-01				1		1
06-03				1		1
06-04				1		1
06-07	1		1			2
06-08		1			1	2
06-11	2					2
06-13		2				2
06-14		2			1	3
06-15		1			1	2
06-16	1	1				2
06-18	1					1
06-19					1	1
07-02	1		1	1	1	4
07-03				1		1
07-06					1	1

Tabela 12 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na obręby ewidencyjne

Poniższy rysunek ilustruje liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.



Rysunek 33 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013-2017 w poszczególnych obrębach ewidencyjnych

Większość decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, podobnie jak miało to miejsce w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych zostało na terenach nieobjętych planami miejscowymi (62%).

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, wydanych na obszarach obowiązujących planów miejscowych i na obszarach nieobjętych planami. W tabeli pominięto te plany miejscowe, w granicach których w badanym okresie nie wydano ani jednej decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę.

Nazwa planu miejscowego	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
Czubińska	-	-	-	-	1	1
Południe część A		-	-	-	1	1
Strefa Ochrony Konserwatorskiej	8	-	1	5	1	15
Śródmieście	1	-	-	1	-	2
<i>Wiatraczna-1⁹</i>		-	-	-	1	1
Razem	9	0	1	6	4	20
Obszary nieobjęte planem miejscowym	6	12	3	7	5	33

Tabela 13 / Liczba decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanych w latach 2013 - 2017 w podziale na obszary obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych

Jak widać powyżej, decyzje o pozwoleniu na rozbiórkę wydawane były jedynie na obszarze pięciu spośród 24 obowiązujących w latach 2013-2017 planów miejscowych. Ponad 80% zgód wydano na obszarze obowiązywania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strefy ochrony konserwatorskiej”. Uwzględniając analogiczne dane, dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę, należy pamiętać, że liczba wydanych decyzji jest wprost proporcjonalna do wielkości obszaru objętego planem (niemal 300 ha). Z drugiej strony, obszar objęty planem „Strefy ochrony konserwatorskiej” stanowi niewątpliwie obszar dużego zainteresowania inwestycyjnego.

2.5.3 Zgłoszenia

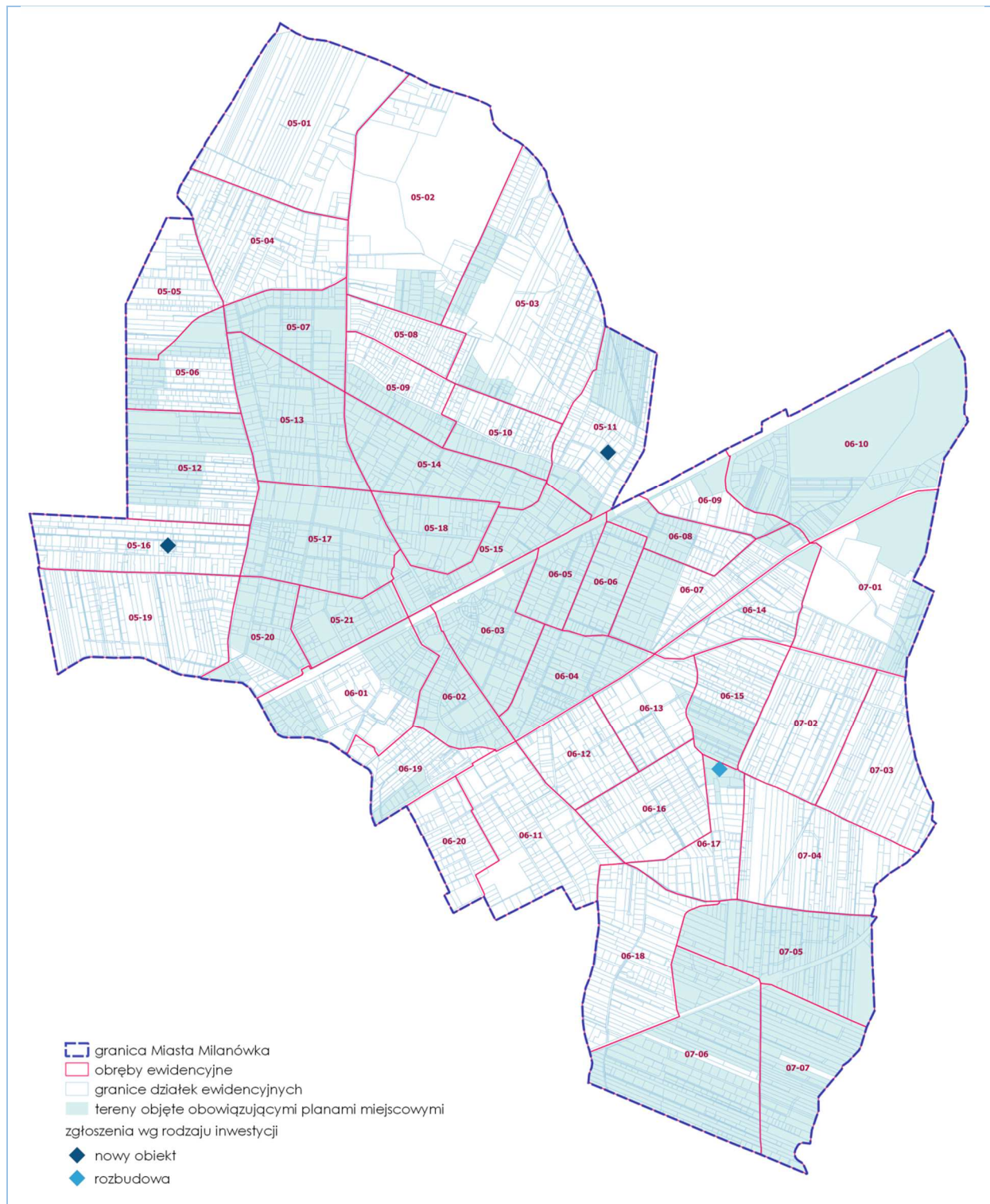
Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 28 czerwca 2015 r. wprowadziła zmiany, w wyniku których nie ma już obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego – inwestycję taką można realizować w oparciu o zgłoszenie budowy. Wprowadzone zmiany miały służyć uproszczeniu i skróceniu procesu budowlanego. Jak jednak wynika z doświadczeń minionych dwóch lat, inwestorzy nie są przekonani do nowych rozwiązań i nadal preferują procedurę uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W Milanówku jedynie w przypadku trzech inwestycji wykorzystano nowe przepisy. Jedna z tych inwestycji dotyczyła rozbudowy istniejącego budynku (zgłoszenie z 2015 r.), a dwie pozostałe – budów budynków mieszkalnych jednorodzinnych (oba zgłoszenia z 2017 r.).

Jedno spośród wyżej wymienionych zgłoszeń, dotyczyło terenu w granicach nieobowiązującego już Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna-1”. Pozostałe inwestycje zlokalizowane były na terenach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

⁹ Plan został uchylony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 7 grudnia 2017 r.

Rozmieszczenie wyżej opisanych inwestycji ilustruje poniższy rysunek.



Rysunek 34 / Rozmieszczenie nieruchomości, dla których dokonano zgłoszeń budowy domu mieszkalnego jednorodzinnego

Uwzględniając fakt, że w okresie od 28.06.2015 r.¹⁰ do 31.12.2017 r. wydano 143 decyzje o pozwoleniu na budowę, należy uznać, że udział inwestycji realizowanych w procedurze zgłoszenia robót budowlanych jest w skali miasta znikomy – stanowi zaledwie 2% wszystkich inwestycji.

¹⁰ Data wejścia w życie nowych przepisów

3 Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

3.1 Charakterystyka obowiązującego Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi dokument określający politykę przestrzenną gminy. Jest istotnym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium, jako dokument planistyczny, wprowadzone zostało do systemu prawnego ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwotnie studium stanowiło gminny dokument strategiczny, nieposiadający mocy prawnej i nieobligatoryjny. Procedura jego sporządzania nie przewidywała partycypacji społecznej. Znaczenie studium wzrosło z końcem 1997 r., gdy wszedł w życie przepis dotyczący obowiązku badania spójności rozwiązań planu miejscowego ze studium¹¹. Najistotniejszą zmianą było jednak zobligowanie gmin do uchwalenia dokumentu studium, przed wygaszeniem ważności planów miejscowych uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r.¹²

Wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rola studium została jeszcze bardziej wzmocniona - w procedurze sporządzania studium przewidziano udział społeczeństwa, rozszerzono też katalog instytucji opiniujących projekt. Przede wszystkim jednak znacząco rozbudowano i doprecyzowano zakres studium, uwzględniając m. in. kontekst regionalny i krajowy. Pomimo wprowadzenia nowych wymagań, pozostawiono w mocy studia sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. i uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. Reguła ta znalazła zastosowanie w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, które sporządzone zostało w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. i uchwalone Uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. Jest to dokument obowiązujący do dziś.

Sytuacja, w której tak ważny dla miasta dokument kierunkowy, funkcjonuje niezmienny od niemal 20 lat, stwarza wiele komplikacji. Ujęta w studium wizja rozwoju miasta powstała w oparciu o całkiem inne uwarunkowania gospodarcze, ekonomiczne i społeczne, sprzed wejścia Polski w struktury Unii Europejskiej. Choć część proponowanych rozwiązań przestrzennych jest wciąż aktualna, to są również takie, które nie mogą już mieć zastosowania, szczególnie w świetle zmian, jakie zaszły na terenie miasta od momentu wprowadzenia w 2003 r. możliwości realizacji inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Znaczący problem stanowi również to, że obowiązujące studium powstało w zupełnie innych realiach prawnych, niż te, które obowiązują obecnie, co rodzi rozmaite problemy interpretacyjne i utrudnia korzystanie z tego dokumentu.

Obowiązujące studium zakłada, że na terenie Milanówka liczba mieszkańców „nie powinna przekroczyć 16 tysięcy” i liczbę tę należy traktować jako „docelowo maksymalną”. Ponieważ plan ogólny z 1993 r. zawierał podobne założenia, to w związku z tym w dokumencie studium wskazano, że „tereny budowlane, głównie mieszkalne, wyznaczone w planie ogólnym całkowicie zabezpieczają potrzeby rozwoju miasta i wskazany w planie kierunek rozwoju przestrzennego należy kontynuować”. Z tego względu studium w swoich ustaleniach często odwołuje się do wymienionego powyżej planu ogólnego.

Obowiązujące Studium dzieli obszar miasta na dwa rodzaje stref. Pierwszy podział zatytułowany „Polityka Przestrzenna” dotyczy wyodrębnienia poszczególnych rejonów miasta w zależności

¹¹ Art. 18 ust. 2 pkt 2a dodany przez art. 2 pkt 10 lit. a ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. (Dz.U.97.111.726), zmieniającej ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym

¹² Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U.1994.89.415 z dnia 1994.08.25)

od tego, czy obowiązują na nich plany miejscowe oraz czy plany miejscowe powinny być dla tych obszarów sporządzone w pierwszej czy drugiej kolejności. Drugi rodzaj podziału nazwano „Kierunki Rozwoju” i w podziale tym wyodrębniono dwie podstawowe strefy:

1. „Tereny zurbanizowane i przeznaczone do urbanizacji w planie ogólnym miasta, na których polityka przestrzenna powinna być prowadzona zgodnie z tym planem”.
2. „Tereny związane z funkcją sportowo-rekreacyjną miasta oraz zielenią ochronną z zakazem rozbudowy funkcji niezwiązanych z rekreacją”.

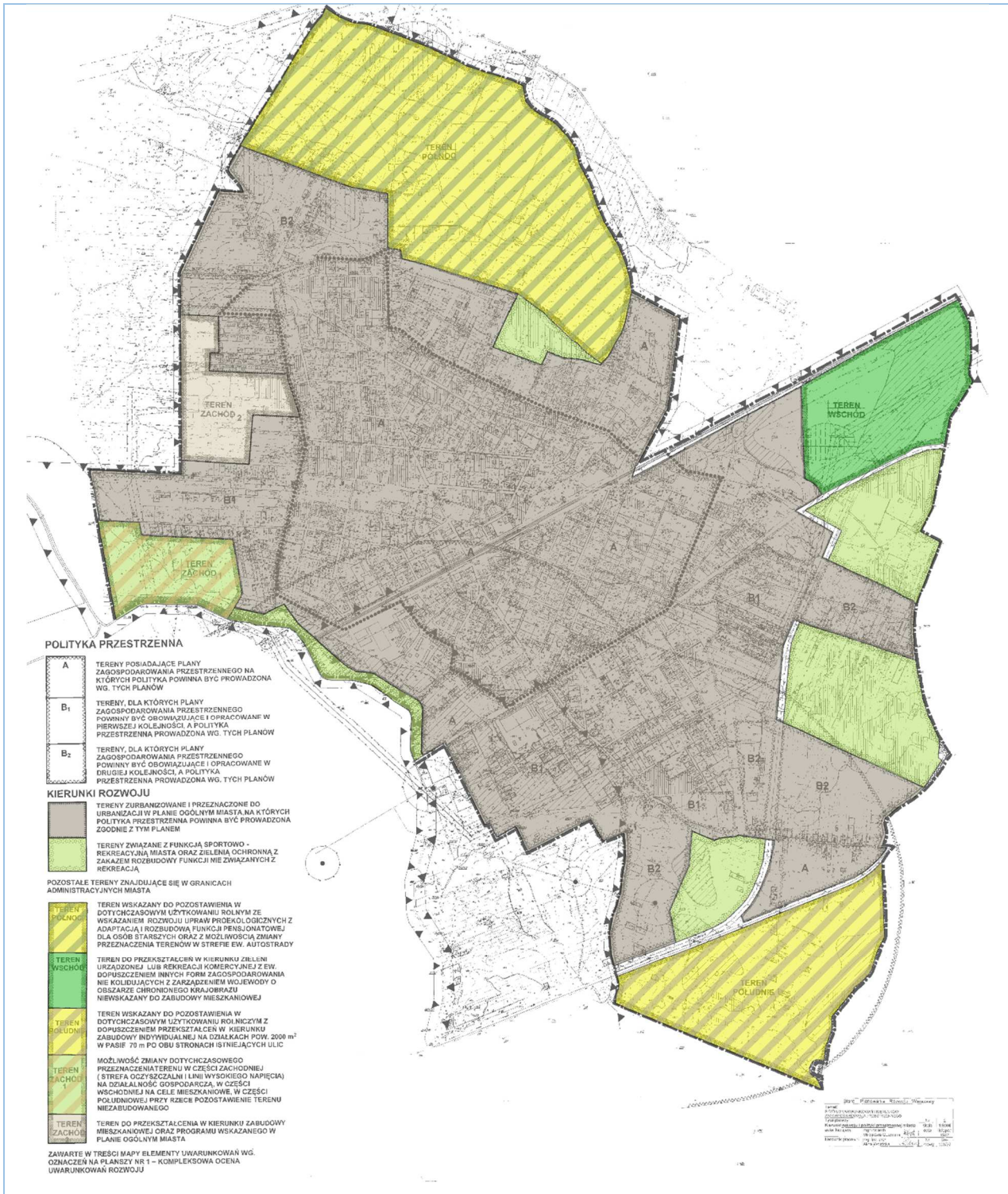
Strefa urbanizacji ma powierzchnię ok. 840 ha i obejmuje swym zasięgiem głównie centralną część miasta, ale również obszary położone peryferyjnie, jak np. tereny położone wzdłuż ul. Łąkowej na południu miasta, w zachodniej i północno – zachodniej części miasta np. w rejonie ul. Kwiatowej, Wojska Polskiego i Północnej oraz w okolicach cmentarza, ale także wzdłuż ul. Ludnej. W północnej części miasta strefa ta sięga rejonu ul. Lipowej, Gospodarskiej i Czubińskiej. Natomiast na wschodzie strefa urbanizacji sięga do ul. Rososzańskiej i pasmem wzdłuż ul. Grudowskiej, a także w rejonie przystanku WKD – Kazimierówka, aż do granic miasta.

Tereny związane z funkcją sportowo-rekreacyjną miasta stanowią ok. 115 ha i obejmują m.in. tereny położone we wschodniej części miasta - obszar Turczynka i rejon Polesia, tereny usytuowane na południu - w sąsiedztwie ul. Ptasiej, jak również tereny wzdłuż rzeki Rokitnicy przy zachodniej granicy miasta oraz obszar obejmujący teren lasu i jego otoczenia przy ul. Gospodarskiej.

Dla pozostałych obszarów miasta nieobjętych ww. strefami wskazano następujące kierunki rozwoju:

1. „Teren Północ - Teren wskazany do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolnym ze wskazaniem rozwoju upraw proekologicznych z adaptacją i rozbudową funkcji pensjonatowej dla osób starszych oraz z możliwością zmiany przeznaczenia terenów w strefie ew. autostrady” – są to obszary o powierzchni ok. 175 ha położone w północnej części miasta (na północ od ul. Kwiatowej i Lipowej oraz po północnej stronie lasu przy ul. Gospodarskiej).
2. „Teren Wschód - Teren do przekształceń w kierunku zieleni urządzonej lub rekreacji komercyjnej z ew. dopuszczeniem innych form zagospodarowania nie kolidujących z zarządzeniem wojewody o obszarze chronionego krajobrazu; niewskazany do zabudowy mieszkaniowej” – jest to obszar o powierzchni ok. 55 ha położony we wschodniej części miasta pomiędzy torami PKP, ul. Rososzańską, Królewską i wschodnią granicą Milanówka.
3. „Teren Południe – teren wskazany do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym z dopuszczeniem przekształceń w kierunku zabudowy indywidualnej na działkach pow. 2000 m² w pasie 70 m po obu stronach istniejących ulic” – jest to obszar Milanówka o powierzchni ok. 80 ha położony na południe od torów WKD (linia Warszawa – Grodzisk Mazowiecki).
4. „Teren Zachód – 1”, dla którego Studium ustanawia „możliwość zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu w części zachodniej (strefa oczyszczalni i linii wysokiego napięcia) na działalność gospodarczą, w części wschodniej na cele mieszkaniowe, w części południowej przy rzece pozostawienie terenu niezabudowanego” – to tereny o powierzchni ok. 27 ha położone po południowej stronie ul. Ludnej i na zachód od ul. Kruczej.
5. „Teren Zachód - 2 – teren do przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej oraz programu wskazanego w planie ogólnym miasta” – to obszar o powierzchni ok. 27 ha położony przy zachodniej granicy miasta na południe od cmentarza i na północ od ul. Ledóchowskiej

Podział na powyższe strefy przedstawiono na rysunku poniżej.



Rysunek 35 / Rysunek Kierunków rozwoju i polityki przestrzennej – Załącznik nr 2 obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka wraz z kolorystycznym oznaczeniem poszczególnych stref

Aktualnie podstawę prawną dla sporządzania studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Szczegółowy zakres studium określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2004 nr 118 poz. 1233).

3.2 Ocena aktualności obowiązującego Studium

Przy ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, wzięto pod uwagę przede wszystkim aktualność rozwiązań przestrzennych oraz jego zgodność z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono obowiązkowy zakres studium.

Poniżej wymieniono główne zagadnienia, które przesądzają o braku zgodności Studium z wymogami aktualnie obowiązujących przepisów:

1. Studium nie uwzględnia aktualnych uwarunkowań wynikających z przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów oraz stanu ładu przestrzennego. Ruch budowlany, jaki cechował minione 20 lat, znacząco zmienił obraz przestrzenny miasta. Obowiązujące Studium powstało w zupełnie innych realiach i wymaga weryfikacji pod kątem obecnych problemów przestrzennych, w tym postępującego procesu rozpraszania zabudowy,
2. Studium zawiera treści nieodpowiadające aktualnie obowiązującym przepisom - rozwiązania prawne w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych były zupełnie inne. Sytuacja ta może rodzić problemy interpretacyjne już na etapie stosowania określonych pojęć, których znaczenie modyfikowano wraz z kolejnymi zmianami przepisów.

Istotne zmiany przepisów objęty m. in. zagadnienia związane z ochroną zabytków. W chwili uchwalania Studium obowiązywała ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. poz. 1150, z późn. zm.). Obecnie zasady ochrony zabytków reguluje ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 2187). W oparciu o przepisy tej ustawy, w studium należy uwzględnić ochronę zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązek jej prowadzenia nie istniał w momencie uchwalania studium w 1998 r.

Niezgodność Studium z obowiązującymi przepisami dotyczy również zagadnień związanych z ochroną środowiska. Zmieniły się między innymi zasady ochrony terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obecnie zasady ochrony określają przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 14 lutego 2007 r., Nr 42 poz. 870 ze zm.),

3. dane przedstawione w Studium, w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju, są w znacznej mierze nieaktualne - dotyczy to m. in. zagadnień takich jak: stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stan prawny gruntów, stan liczebny ludności, warunki życia mieszkańców,
4. zawarte w obowiązującym Studium prognozy demograficzne są nieaktualne i obarczone błędem, co łatwo zweryfikować, gdyż prognozy obejmowały perspektywę do roku 2016,
5. w Studium nie uwzględniono zagadnień związanych z występowaniem na terenie miasta udokumentowanych złóż kopalin,
6. w Studium nie określono wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, ani też nie wskazano obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, mimo iż tereny takie na terenie Milanówka występują. Granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi określone są w opracowaniu pt. „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II. Rzeka Rokitnica”.¹³ Kwestie związane z zarządzaniem ryzykiem powodziowym reguluje

¹³ Opracowanie wykonane na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w czerwcu 2006 r. stanowi podstawę dla określania granic narażonych na niebezpieczeństwo powodzi do czasu opracowania map ryzyka powodziowego dla rzeki Rokitnicy

obecnie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 poz. 1566), ale już od 2011 r. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zabudowy,

7. **w Studium w niewłaściwy sposób określono kierunki zmian w przeznaczeniu terenów – w treści dokumentu, zamiast różnych typów przeznaczeń, zawarto odwołania do ustaleń obowiązujących lub planowanych do sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego, w tym: Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka (Uchwałą Nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993 r.), który stracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r. Może to rodzić wiele wątpliwości prawnych na etapie sporządzania planów miejscowych w oparciu o ten dokument,**
8. w Studium nie określono wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, które powinny stanowić wytyczne przy sporządzaniu planów miejscowych. Wyjątek stanowi powierzchnia biologicznie czynna, którą w studium wprowadzie określono, ale przyjęto równoległe dwie różne wartości tego wskaźnika na terenie miasta. Obowiązujące ustalenia rodzą więc poważne wątpliwości interpretacyjne,
9. niektóre przesądzenia przestrzenne przyjęte w Studium są niespójne z obecnym sposobem użytkowania terenów. Dotyczy to przede wszystkim obszarów, które w Studium wskazano do pozostawienia w użytkowaniu rolnym (np. Teren Północ, Teren Południe, Teren Zachód-1). Rejony te, choć predystynowane w Studium „do dalszych przekształceń”, uznano za dyskwalifikujące się jako potencjalne nowe tereny rozwojowe miasta – ze względu na niedostępność do sieci wodociągowej. Na przestrzeni lat rozbudowana została jednak sieć infrastrukturalna i obszary te są stopniowo zabudowywane m.in. w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które wprowadziła - jako nowe narzędzie planistyczne - ustawa dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzje takie wydawane są dla terenów nieobjętych planami miejscowymi. Fakt, że decyzje te nie muszą być zgodne z ustaleniami studium, skutkuje licznymi rozbieżnościami z tym dokumentem,
10. w Studium nie wskazano obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego. Dokument nie uwzględnia ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych szczebla krajowego i wojewódzkiego, to jest: „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030”, Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030 (Uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.), Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.). Studium nie uwzględnia również lokalnych strategii i programów, w tym: Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Milanówka 2004-2020 i Gminnego Programu Rewitalizacji Milanówka na lata 2017 – 2023, a także dokumentów sporządzanych na poziomie powiatu, gdyż w chwili uchwalania Studium takowe nie istniały,
11. studium nie zawiera wszystkich treści, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, stanowią elementy obligatoryjne tego rodzaju dokumentu – nie określono m.in: obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszarów zdegradowanych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, a także gruntów wymagających zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. W studium nie określono też potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w zakresie, jaki wprowadziła ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.). W studium nie przeprowadzono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz analiz chłonności i zapotrzebowania na nową zabudowę.

Powyższe wady w znacznej mierze dyskwalifikują Studium miasta Milanówka, jako podstawę realizowania aktualnej polityki przestrzennej. Poważne wątpliwości rodzi również to, czy w oparciu o ten dokument można sporządzać plany miejscowe.

Postulat aktualizacji obowiązującego studium po raz pierwszy pojawił się we wnioskach z „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka”, opracowanej w 2005 roku. W dniu 27 września 2005 r. Rada Miasta Milanówka podjęła dwie uchwały w tej sprawie: Uchwałę Nr 305/XXVII/05, zawierającą stwierdzenie, że obowiązujące studium wymaga aktualizacji oraz Uchwałę Nr 306/XXVII/05 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka. Niestety prace nad nowym studium wkrótce wstrzymano, co było skutkiem dużego oporu społecznego, związanego między innymi z planowanym przebiegiem południowej obwodnicy miasta.

Konieczność kompleksowej zmiany studium wykazano po raz kolejny w 2014 r., we wnioskach z wykonanego przez firmę KANON opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Milanówka oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”. Uwzględniając wyniki przeprowadzonych analiz, Rada Miasta Milanówka w dniu 11 września 2014 r. podjęła Uchwałę Nr 492/XL/2014, w której uznano obowiązujące studium za nieaktualne w całości oraz stwierdzono konieczność sporządzenia nowego dokumentu. Podjęto również uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka (Uchwała Nr 493/XL/2014 Rady Miasta Milanówka z dnia 11 września 2014 r.). W oparciu o tę uchwałę są obecnie prowadzone prace nad projektem studium.

4 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

4.1 Charakterystyka planów miejscowych obowiązujących w latach 2013 - 2017

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, stanowi podstawowe narzędzie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów (w tym dla inwestycji celu publicznego), a także określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Tym samym plan zawiera regulacje dotyczące sposobu wykonywania prawa własności, jest to więc dokument prawny o szczególnym charakterze.

Na terenie miasta Milanówka obowiązują obecnie 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące łącznie powierzchnię 560,5 ha, co stanowi zaledwie 41% powierzchni miasta.

Do roku 2003 całe miasto objęte było regulacjami planistycznymi - obowiązywał bowiem Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, uchwalony Uchwałą Nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993 r. Plan ten utracił ważność w 2003 r. w związku z wprowadzeniem reformy systemu planowania przestrzennego i uchynieniem, z mocy ustawy, planów miejscowych uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r.¹⁴. Równolegle weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zastąpiła wcześniejszą ustawę z roku 1994.

Obecnie przepisami stanowiącymi podstawę prawną dla sporządzania planów miejscowych i określającymi zakres tego typu dokumentów są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587).

Generalnie plany miejscowe obejmują całą zabytkową część miasta, wpisaną do rejestru zabytków, a także tereny peryferyjne we wschodniej, południowej i zachodniej części miasta, wyznaczone w obowiązującym Studium jako „Teren Wschód”, „Teren Południe” i „Teren Zachód 2”, w odniesieniu do których określono ramowe zasady kształtowania polityki przestrzennej.

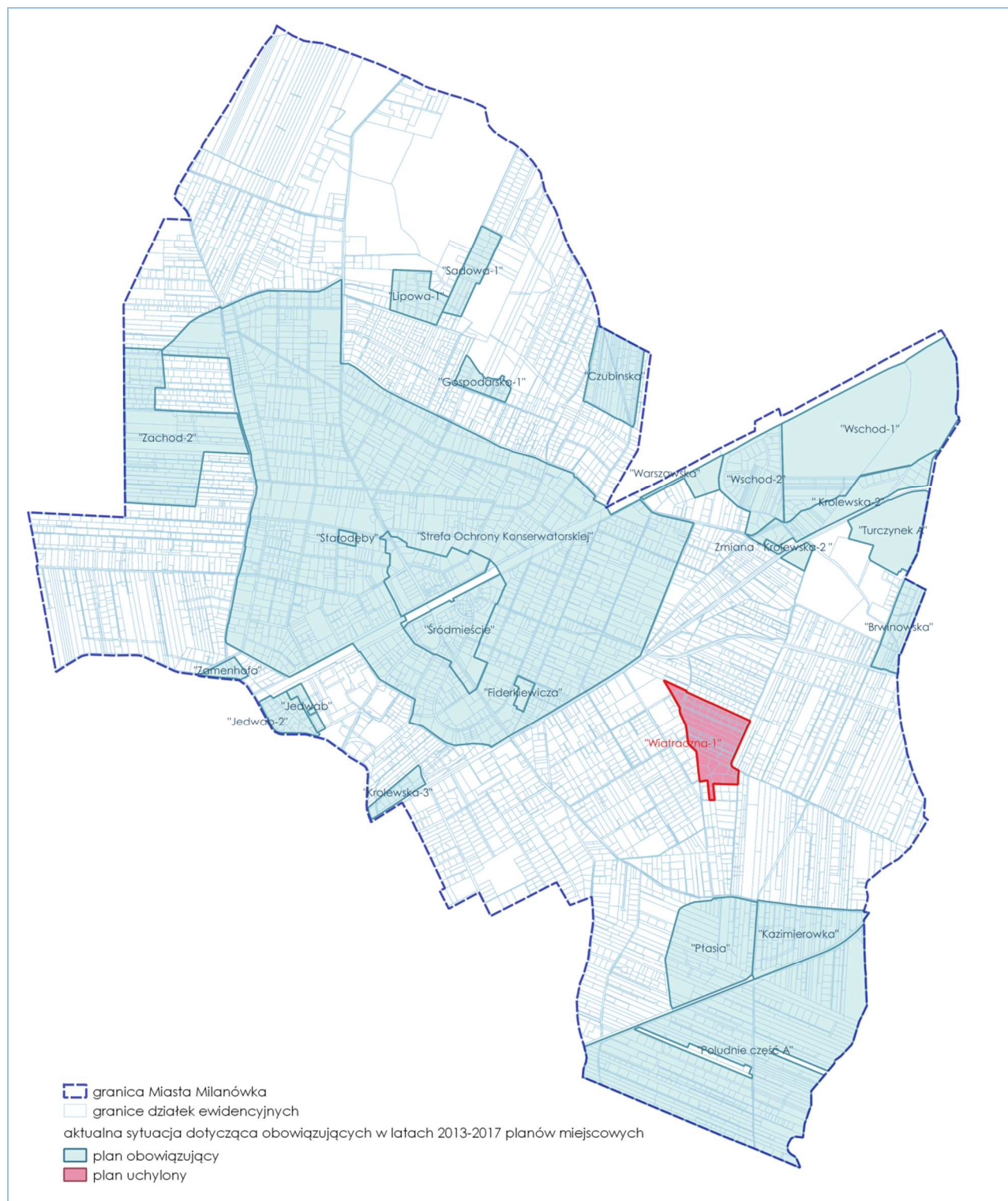
Poza tym na obszarze miasta obowiązuje kilka planów miejscowych, uchwalonych dla niewielkich obszarów (od 1 do 10 ha), w rozproszonych lokalizacjach, co w połączeniu z obowiązującym bardzo ogólnym dokumentem Studium nie sprzyja realizacji spójnej wizji miasta i prawidłowego kształtowania układu komunikacji, przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni) oraz rozlokowania najważniejszych usług społecznych.

Analizując plany miejscowe obowiązujące w Milanówku w latach 2013 – 2017, należy zauważyć, że z końcem 2017 r. uchylony został Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna-1”, uchwalony Uchwałą Nr 56/VII/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 17 czerwca 2003 r., zmienioną Uchwałą Nr 94/X/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 października 2003 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 7 grudnia 2017 r. stwierdził nieważność obu ww. uchwał, czego przesłanką było naruszenie trybu uchwalenia planu. Wyrok dotyczący uchwały Rady Miasta Milanówka nr 56/VII/03 z dnia 17 czerwca 2003 r. (sygn. akt: IV SA/Wa 2370/17) stał się prawomocny w dniu 30.01.2018 r., natomiast wyrok dotyczący uchwały Rady Miasta Milanówka nr 94/X/03 z dnia 28 października 2003 r. (sygn. akt: IV SA/Wa 2371/17) stał się prawomocny w dniu 06.02.2018 r. Warto mieć na uwadze, że przez 14 lat (w tym, w badanym

¹⁴ Na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U.1994.89.415 z dnia 1994.08.25)

okresie – w latach 2013-2017) plan ten stanowił podstawę do wydawania decyzji administracyjnych przez Burmistrza Miasta Milanówka, jak i Starostę Grodzkiego. Fakt ten został uwzględniony w części analitycznej opracowania oraz musi być brany pod uwagę przy opracowywaniu wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych.

Poniższy rysunek przedstawia obszary planów miejscowych obowiązujących w latach 2013 – 2017, w tym 23 plany aktualnie obowiązujące oraz plan „Wiatraczna-1”, uchylony z końcem 2017 r.



Rysunek 36 / Obszary miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w latach 2013 – 2017

Wszystkie obowiązujące w latach 2013-2017 na terenie miasta plany miejscowe, z wyjątkiem planu „Wiatraczna-1”, który utracił ważność, scharakteryzowano szczegółowo w poniższej tabeli. Plany uporządkowano chronologicznie – wg daty ich uchwalenia.

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały / publikacja	Powierzchnia [ha]	Opis
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Czubińska”	Uchwała Nr 148/XLI/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. Dz. Urz. Nr 7, poz. 23 z dnia 18.02.1997 r.	10,0	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. plan obejmuje niewielki obszar w peryferyjnej lokalizacji ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością realizacji usług nieuciążliwych plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem określone w planie wskaźniki determinują ekstensywny sposób zagospodarowania terenów (minimalna wielkość działki: 1500 m², intensywność zabudowy: 0,13, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji), ale plan nie określa parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu obserwuje się umiarkowane zainteresowanie inwestycyjne¹⁵
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strefy ochrony konserwatorskiej”	Uchwała Nr 201/LVIII/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. Dz. Urz. Nr 26, poz. 300 z dnia 28.10.1998 r.	277,0	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. plan obejmuje centralną, zabytkową część miasta o charakterze miasta ogrodu z wyłączeniem rejonu śródmieścia. Jest to w całości obszar objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków. Powierzchnia planu odpowiada 1/5 powierzchni miasta ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, a część rozwiązań przestrzennych wymaga aktualizacji dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa indywidualna z możliwością realizacji usług nieuciążliwych plan ustala nienaruszalność historycznego układu komunikacyjnego, ale nie wyznacza poszczególnych dróg jako odrębnych terenów określone w planie parametry zagospodarowania umożliwiają ochronę zabytkowych wartości przestrzennych - minimalną wielkość działki ustalono w przedziale 1000 - 5000 m², w zależności od lokalizacji, minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% - 70%, zaś

¹⁵ Określono w oparciu o liczbę wydanych pozwoleń na budowę w latach 2013-2017

				<p>maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% - 30%. Maksymalną wysokość zabudowy określono na 9-12 m w zależności od formy dachu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • plan nie uwzględnia problematyki zagrożenia powodzią • na obszarze planu obserwuje się duże zainteresowanie inwestycyjne
3.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Gospodarska-1”</p>	<p>Uchwała Nr 302/XXXVIII/01 z dnia 28 sierpnia 2001 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 220, poz. 3850 z dnia 17.10.2001 r.</p>	2,8	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar usytuowany w sąsiedztwie ukształtowanej tkanki miejskiej – położony jest częściowo na terenie zajmowanym dawniej przez zabudowę wiejską Kolonii Milanówek • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością realizacji usług nieuciążliwych • plan określa podstawowy układ komunikacyjny, nie zapewnia jednak w wystarczającym stopniu prawidłowej obsługi terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1200 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, maksymalna wysokość zabudowy: 9-12 m, w zależności od formy dachu) • na obszarze planu obserwuje się znikome zainteresowanie inwestycyjne
4.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zamenhofa”</p>	<p>Uchwała Nr 375/XLIV/02 z dnia 26 marca 2002 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 177, poz. 3943 z dnia 06.07.2002 r.</p>	1,4	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar przy zachodniej granicy miasta • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz tereny zieleni wzdłuż rzeki Rokitnicy • w planie nie wyznaczono układu komunikacyjnego, przyjmując jako zasadę obsługę terenów poprzez drogę przyległą, poza granicami planu • określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1200 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje plus poddasze) • plan nie uwzględnia problematyki zagrożenia powodzią • na obszarze planu obserwuje się znikome zainteresowanie inwestycyjne

5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „ Brwinowska ”	Uchwała Nr 387/XLV/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. Dz. Urz. Nr 206, poz. 5108 z dnia 4.08.2002 r.	5,3	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar w peryferyjnej lokalizacji • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami towarzyszącymi • plan określa podstawowy układ komunikacyjny, nie zapewnia jednak w wystarczającym stopniu prawidłowej obsługi terenów objętych planem; • plan ustala poszerzenie ul. Brwinowskiej, która ma duże znaczenie dla rozwoju układu komunikacyjnego w Milanówku • określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1200 m² i 1500 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% i 80%, maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje plus poddasze) • na obszarze planu obserwuje się znikome zainteresowanie inwestycyjne
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „ Jedwab ”	Uchwała Nr 388/XLV/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. Dz. Urz. Nr 206, poz. 5109 z dnia 4.08.2002 r.	1,3	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar usytuowany w sąsiedztwie ukształtowanej tkanki miejskiej • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność - obszar objęty planem został w całości zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna • plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania odpowiadają funkcji wielorodzinnej, a tym samym determinują realizację zabudowy o charakterze bardziej intensywnym niż na przeważającym obszarze miasta (minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 45%, maksymalna wysokość zabudowy: 12 m) • plan nie uwzględnia problematyki zagrożenia powodzią • w granicach planu brak jest wolnych terenów inwestycyjnych
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „ Królewska-3 ”	Uchwała Nr 53/VII/03 z dnia 17 czerwca 2003 r. Dz. Urz. Nr 271, poz. 7191 z dnia 23.10.2003 r.	2,5	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar usytuowany w sąsiedztwie ważnego ciągu komunikacyjnego, przy głównym wlocie do miasta od strony Grodziska Mazowieckiego • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, a rozwiązania przestrzenne wymagają uaktualnienia

				<ul style="list-style-type: none"> • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza i zabudowa usług nieuciążliwych – jako funkcje równorzędne • plan określa podstawowy układ komunikacyjny, nie zapewnia jednak w wystarczającym stopniu prawidłowej obsługi terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania, poza niewielkim obszarem usytuowanym w WOChK¹⁶, umożliwiają realizację zabudowy o charakterze bardziej intensywnym niż na przeważającym obszarze miasta (minimalna wielkość działki: 1500 m², maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona: 50% - poza WOChK i 30% w WOChK; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% - poza WOChK i 70% w WOChK; wysokość zabudowy do 12 m); plan wprowadza ograniczenie powierzchni sprzedażowej dla usług handlu: 1000 m² • plan nie uwzględnia problematyki zagrożenia powodzią • na obszarze planu obserwuje się brak zainteresowania inwestycyjnego
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab-2”	<p>Uchwała Nr 55/VII/03 z dnia 17 czerwca 2003 r. Uchwała Nr 151/XIV/04 z dnia 30 marca 2004 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 229, poz. 6022 z dnia 25.08.2003 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 115, poz. 2830 z dnia 16.05.2004 r.</p>	3,9	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar przy zachodniej granicy miasta • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, a rozwiązania przestrzenne wymagają uaktualnienia • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z możliwością realizacji usług nieuciążliwych • plan określa podstawowy układ komunikacyjny, nie zapewnia jednak w wystarczającym stopniu prawidłowej obsługi terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania, poza niewielkim obszarem usytuowanym w WOChK, umożliwiają realizację zabudowy o charakterze bardziej intensywnym niż na przeważającym obszarze miasta (minimalna wielkość działki: 800 m² - poza WOChK i 1000 m² w WOChK; maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona: 45% - poza WOChK i 30% w WOChK; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 55% - poza WOChK i 70% w WOChK; wysokość zabudowy do 12 m); plan wprowadza ograniczenie powierzchni sprzedażowej dla usług handlu: 500 m² • plan nie uwzględnia problematyki zagrożenia powodzią • na obszarze planu obserwuje się znikome zainteresowanie inwestycyjne

¹⁶ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „ Ptasia ”	Uchwała Nr 88/X/03 z dnia 28 października 2003 r. Dz. Urz. Nr 29, poz. 910 z dnia 12.02.2004 r.	19,2	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje średniej wielkości obszar położony w południowej części miasta • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, a rozwiązania przestrzenne wymagają uaktualnienia • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, częściowo z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych • plan określa podstawowy układ komunikacyjny oraz wyznacza teren dla realizacji południowej obwodnicy Milanówka (inwestycja usunięta z planu województwa w 2014 r.) • określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1500 – 2000 m², maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 - 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji) • plan ustala strefę ochronną Rowu Grudowskiego, która ma duże znaczenie dla zachowania ostatnich fragmentów ciągów ekologicznych na terenie miasta • na obszarze planu obserwuje się niewielkie zainteresowanie inwestycyjne
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „ Lipowa-1 ”	Uchwała Nr 90/X/03 z dnia 28 października 2003 r. Dz. Urz. Nr 29, poz. 911 z dnia 12.02.2004 r.	5,4	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar w peryferyjnej lokalizacji • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna • plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1500 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, wysokość zabudowy do 12 m) • plan ustala strefę ochronną rowu, która ma duże znaczenie dla zachowania ostatnich fragmentów ciągów ekologicznych na terenie miasta • na obszarze planu obserwuje się umiarkowane zainteresowanie inwestycyjne
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „ Sadowa-1 ”	Uchwała Nr 93/X/03 z dnia 28 października 2003 r. Dz. Urz. Nr 29, poz. 912 z dnia 12.02.2004 r.	4,8	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar położony w peryferyjnej lokalizacji • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa

				<p>jednorodzinna, częściowo z możliwością realizacji usług nieuciążliwych</p> <ul style="list-style-type: none"> • plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1200 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, wysokość zabudowy do 12 m) • plan ustala strefę ochronną rowu, która ma duże znaczenie dla zachowania ostatnich fragmentów ciągów ekologicznych na terenie miasta • na obszarze planu obserwuje się umiarkowane zainteresowanie inwestycyjne
12.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Południe część A”</p>	<p>Uchwała Nr 100/XI/03 z dnia 25 listopada 2003 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 115, poz. 2828 z dnia 16.05.2004 r.</p>	79,4	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje całą południową część miasta, poniżej torów WKD, z wyłączeniem 5 działek ewidencyjnych • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, częściowo z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych • plan określa podstawowy układ komunikacyjny, nie zapewnia jednak w wystarczającym stopniu prawidłowej obsługi terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 2000 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70-85%, wysokość zabudowy do 11 m) • plan ustala strefę ochronną Rowu Grudowskiego, która ma duże znaczenie dla zachowania ostatnich fragmentów ciągów ekologicznych na terenie miasta • na obszarze planu obserwuje się duże zainteresowanie inwestycyjne
13.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2”</p>	<p>Uchwała Nr 107/XI/03 z dnia 25 listopada 2003 r.</p> <p>Uchwała Nr 134/XII/03 z dnia 12 grudnia 2003 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 50, poz. 1341 z dnia 8.03.2004 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 50, poz. 1342 z dnia 8.03.2004 r.</p>	12,1	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. • plan obejmuje niewielki obszar położony w sąsiedztwie ważnego ciągu komunikacyjnego, przy głównym wlocie do miasta od strony Warszawy • ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa usługowa • plan określa podstawowy układ komunikacyjny, nie zapewnia jednak w wystarczającym stopniu prawidłowej obsługi terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 2000 m², minimalna powierzchnia biologicznie

				<p>czynna: 70%, wysokość zabudowy do 12 m); plan wprowadza ograniczenie powierzchni całkowitej dla obiektów handlowych: 500 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> na obszarze planu obserwuje się brak zainteresowania inwestycyjnego
14.	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew.157 w obrębie 06-04 u zbiegu ulic Fiderkiewicza i Krótkiej w Milanówku</p>	<p>Uchwała Nr 163/XVI/04 z dnia 18 czerwca 2004 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 242, poz. 6517 z dnia 22.09.2004 r.</p>	1,1	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. plan obejmuje niewielki obszar położony w centralnej, zabytkowej części miasta o charakterze miasta ogrodu ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność - obszar objęty planem jest zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowią tereny zieleni ogólnodostępnej (park miejski) plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem określone w planie parametry zagospodarowania dla usług towarzyszących funkcji podstawowej decydują o ich nieekspansywnym charakterze (minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 85%, wysokość zabudowy do 6 m) plan zapewnia ochronę terenów zieleni w centrum miasta, dając możliwość ich wykorzystania na cele rekreacyjne
15.	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „osiedla Kazimierówka” w Milanówku</p>	<p>Uchwała Nr 180/XVII/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 268, poz. 7330 z dnia 28.10.2004 r.</p>	13,7	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. plan obejmuje obszar położony w południowej części miasta, częściowo na terenie zajmowanym dawniej przez zabudowę wiejską Nowej Wsi ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, ale rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem, brak jednak w nim spójnych powiązań wschód-zachód określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1500 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, wysokość zabudowy do 12 m) plan ustala strefę ochronną rowu, która ma duże znaczenie dla zachowania ostatnich fragmentów ciągów ekologicznych na terenie miasta na obszarze planu obserwuje się niewielkie zainteresowanie inwestycyjne
16.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zachód-2” w Milanówku</p>	<p>Uchwała Nr 252/XXII/05 z dnia 15 marca 2005 r.</p>	27,3	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 2003 r. plan obejmuje średniej wielkości obszar położony w sąsiedztwie ukształtowanej tkanki miejskiej

		Dz. Urz. Nr 106, poz. 3020 z dnia 12.05.2005 r.		<ul style="list-style-type: none"> ustalenia planu mają dość szczegółowy charakter, a rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi plan określa podstawowy układ komunikacyjny, adaptując w części stan istniejący (w tym drogi o nienormalnych szerokościach) i wprowadzając nowe powiązania północ-południe określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1500 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3-0,4, wysokość zabudowy do 12 m) na obszarze planu obserwuje się umiarkowane zainteresowanie inwestycyjne
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 2, 8 i 9 oraz części dz. nr 1 (obręb 06-09) przy ul. Warszawskiej w Milanówku	<p>Uchwała Nr 229/XXI/04 z dnia 21 grudnia 2004 r.</p> <p>Uchwała Nr 253/XXII/05 z dnia 15 marca 2005 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 106, poz. 3019 z dnia 12.05.2005 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 106, poz. 3021 z dnia 12.05.2005 r.</p>	2,7	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 2003 r. plan obejmuje niewielki obszar położony w peryferyjnej lokalizacji ustalenia planu mają dość szczegółowy charakter, a rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność - obszar objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa pensjonatowa oraz teren zieleni urządzonej plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem określone w planie wskaźniki determinują ekstensywny charakter zabudowy (minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, maksymalna powierzchnia zabudowana: 18%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4, wysokość zabudowy do 12 m) plan w części dotyczącej zabudowy został zrealizowany i w jego w granicach brak jest wolnych terenów inwestycyjnych plan zapewnia ochronę terenów zieleni, dając możliwość ich wykorzystania na cele rekreacyjne
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „ Królewska-2 ”	<p>Uchwała Nr 377/XXXIII/10 z dnia 27 stycznia 2010 r.</p> <p>Dz. Urz. Nr 121, poz. 2665 z dnia 18.06.2010 r.</p>	0,4	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 2003 r. plan obejmuje niewielki obszar (pojedyncza działka) położony w sąsiedztwie ważnego ciągu komunikacyjnego ustalenia planu mają dość szczegółowy charakter, a rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność - obszar objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa usługowa w planie nie wyznaczono układu komunikacyjnego, przyjmując jako zasadę obsługę poprzez drogi przyległe, poza granicami planu

				<ul style="list-style-type: none"> określone w planie parametry zagospodarowania, umożliwiają realizację zabudowy o charakterze bardziej intensywnym niż na przeważającym obszarze miasta (minimalna wielkość działki: 3500 m², maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%, wysokość zabudowy do 12 m); plan wprowadza ograniczenie powierzchni sprzedaży dla usług handlu: 1000 m² w granicach planu brak jest wolnych terenów inwestycyjnych
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „ Wschód-1 ” w Milanówku	<p>Uchwała Nr 110/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.</p> <p>Dz. Urz. z 2012 r., poz. 710 z dnia 27.01.2012 r.</p>	43,4	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 2003 r. plan obejmuje znaczny obszar położony na obrzeżach miasta ustalenia planu mają dość szczegółowy charakter, a rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zieleń naturalna; niewielką część obszaru (ok. 5 ha) przeznaczono w planie pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem; plan wyznacza teren dla realizacji wschodniej obwodnicy Milanówka określone w planie parametry zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1500 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4, wysokość zabudowy do 10,5 m) na obszarze planu – w części przeznaczonej pod zabudowę - obserwuje się małe zainteresowanie inwestycyjne plan ustala ochronę terenów wpisujących się w układ lokalnych powiązań przyrodniczych
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „ Wschód-2 ” w Milanówku	<p>Uchwała Nr 111/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.</p> <p>Dz. Urz. z 2012 r., poz. 711 z dnia 27.01.2012 r.</p>	11,9	<ul style="list-style-type: none"> plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 2003 r. plan obejmuje niewielki obszar położony w peryferyjnej lokalizacji ustalenia planu mają dość szczegółowy charakter, a rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem określone w planie parametry zagospodarowania wpisują się w charakter miasta-ogrodu (minimalna wielkość działki: 1200 - 2000 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70 - 80%, maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 - 20%, maksymalny wskaźnik intensywności

				<p>zabudowy: 0,25 – 0,3, wysokość zabudowy do 10,5 m)</p> <ul style="list-style-type: none"> • plan ustala strefę niezabudowaną wzdłuż Rowu Grudowskiego, która ma duże znaczenie dla zachowania ostatnich fragmentów ciągów ekologicznych na terenie miasta • na obszarze planu obserwuje się znikome zainteresowanie inwestycyjne
21.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strefy Ochrony Konserwatorskiej w rejonie „Starodęby”</p>	<p>Uchwała Nr 112/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.</p> <p>Dz. Urz. z 2012 r., poz. 712 z dnia 27.01.2012 r.</p> <p>Wyrok WSA IV SA/Wa 2360/12 Wyrok NSA II OSK 1865/13</p>	0,6	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 2003 r. • plan obejmuje pojedynczą działkę usytuowaną w centralnej, zabytkowej części miasta • Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 2 kwietnia 2013 r. stwierdził nieważność §5, §6, §7, §8 oraz §13 uchwały
22.	<p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Turczynek A” w Milanówku</p>	<p>Uchwała Nr 276/XXVI/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r.</p> <p>Dz. Urz. z 2013 r., poz. 8170 z dnia 17.07.2013 r.</p>	10,3	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 2003 r. • plan obejmuje obszar położony przy wschodniej granicy miasta. Jest to niemal w całości obszar objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków • ustalenia planu mają dość szczegółowy charakter • dominujące przeznaczenie na obszarze planu stanowi teren lasu; niewielką część obszaru (ok. 2 ha) przeznaczono w planie pod zabudowę usługową z zakresu turystyki, sportu i rekreacji oraz zdrowia • plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem • określone w planie parametry zagospodarowania dla zabudowy usługowej determinują ekstensywny charakter zabudowy (minimalna wielkość działki: 100081 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%, maksymalna powierzchnia nowej zabudowy: 2500 m², maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,06-0,17, wysokość zabudowy do 10 m) • plan ustala ochronę terenów cennych przyrodniczo, wpisujących się w układ lokalnych powiązań przyrodniczych
23.	<p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku</p>	<p>Uchwała Nr 528/XLII/14 z dnia 6 listopada 2014 r.</p> <p>Dz. Urz. z 2015 r., poz. 961 z dnia 03.02.2015 r.</p>	24,3	<ul style="list-style-type: none"> • plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z 2003 r. • plan obejmuje obszar śródmieścia miasta, w centralnej części zabytkowego układu urbanistycznego, • ustalenia planu mają dość szczegółowy charakter, a rozwiązania przestrzenne zachowują aktualność • plan określa przeznaczenie terenów w sposób odpowiadający wielofunkcyjnemu charakterowi centrum miasta – przeznacza tereny pod usługi (w tym m. in. usługi handlu,

				administracji, oświaty, zdrowia, kultury i kultu religijnego) oraz funkcję mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną); plan dopuszcza te funkcje w formie samodzielnej lub mieszanej (zabudowa mieszkaniowo-usługowa); plan wskazuje również tereny zieleni parkowej <ul style="list-style-type: none"> • plan określa podstawowy układ komunikacyjny w stopniu wystarczającym dla prawidłowego zagospodarowania terenów objętych planem • ustalone parametry i wskaźniki umożliwiają realizację zabudowy o charakterze bardziej intensywnym, odpowiadającym lokalizacji w centrum miasta (minimalna wielkość działki: 440 - 7900 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0 - 80%, maksymalna powierzchnia zabudowy: 10 - 90%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 – 3,0, wysokość zabudowy do 5 - 14 m, a dla dominanty 20 m) • na obszarze planu obserwuje się umiarkowane zainteresowanie inwestycyjne
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tabela 14 / Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z ich charakterystyką

Spośród wszystkich aktualnie obowiązujących na terenie miasta planów miejscowych, aż piętnaście uchwalonych zostało w latach 1996-2004, w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

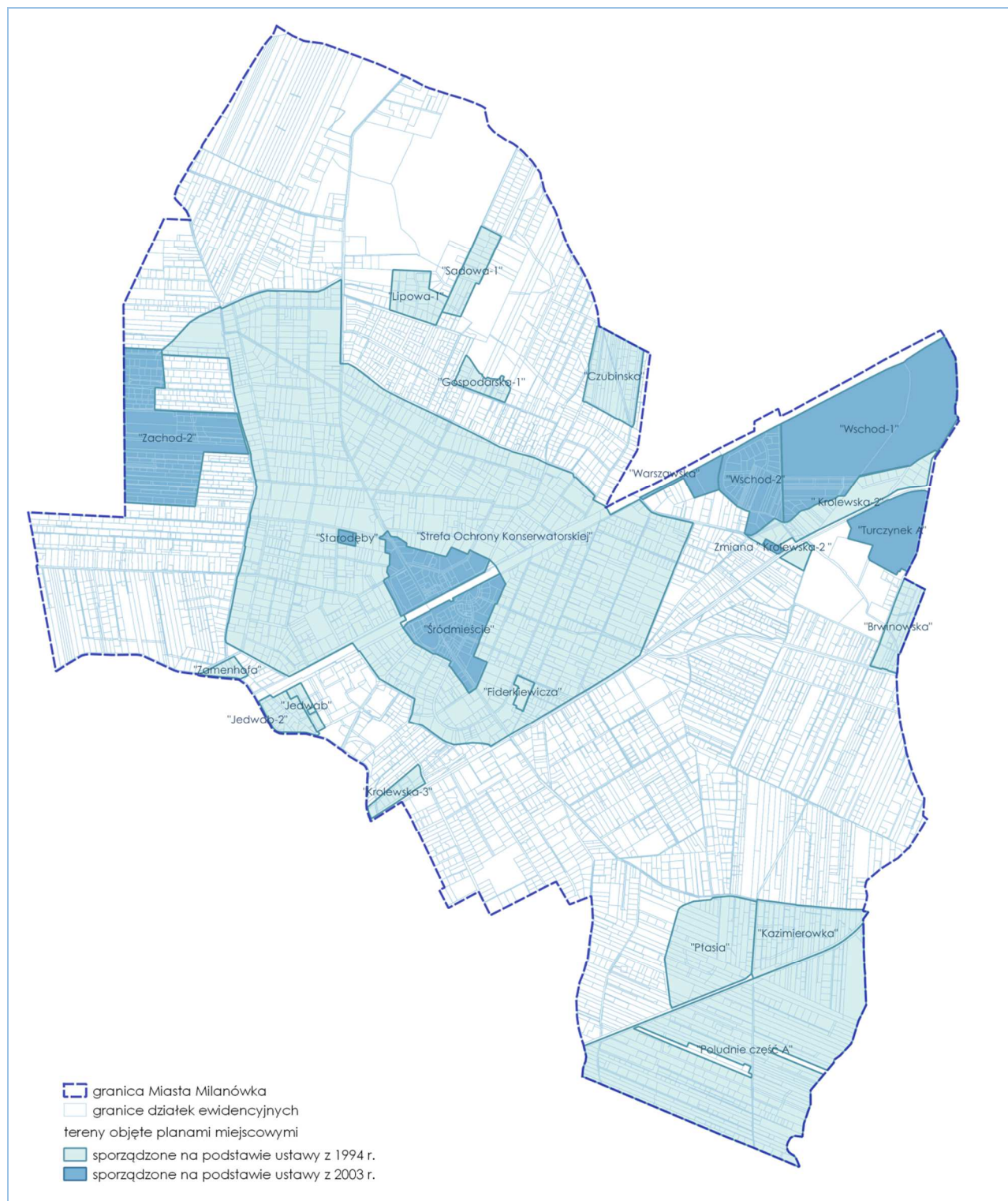
Na podstawie obecnie obowiązujących przepisów - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uchwalonych zostało zaledwie osiem planów miejscowych. Obszarowo zajmują one trzykrotnie mniejszą powierzchnię niż plany opracowane w oparciu o starsze przepisy. Ostatni plan miejscowy w Milanówku uchwalony został nieco ponad 3 lata temu - w 2014 r.

Powyższe dane przedstawia szczegółowo tabela:

odstawa prawna planu miejscowego	Liczba dokumentów obowiązujących	Łączna powierzchnia
Ustawa z 1994 r.	15	426,1 ha
Ustawa z 2003 r.	8	134,4 ha
RAZEM	23	560,5 ha

Tabela 15 / Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na podstawie prawną ich sporządzenia

Poniższy rysunek przedstawia obszary planów w podziale na podstawie prawną, w oparciu o którą zostały sporządzone.



Rysunek 37 / Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w podziale na podstawie prawnej ich sporządzenia

W zakresie przeznaczenia terenów, w planach miejscowych dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, co w pełni odpowiada istniejącej strukturze funkcjonalnej miasta.

Funkcjonalnie, spośród innych planów miejscowych, wyróżnia się plan „Śródmieście”, w którym przeznaczenie terenów określono w sposób odpowiadający wielofunkcyjnemu charakterowi centrum miasta. Na obszarze tym poszczególne tereny są dość rozdrobnione i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) oraz zabudowę usługową (w tym m. in. usługi handlu, administracji, oświaty, zdrowia, kultury i kultu religijnego) lub zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obie te funkcje przeplatają się w różnych proporcjach. Uzupełnieniem wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej jest wyznaczona w planie zieleni parkowa.

Na terenie Milanówka w kilku rejonach miasta występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, ale to są to w większości tereny nie objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowi tu plan „Śródmieście” oraz plan „Jedwab”, w których wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W planie „Jedwab” zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną stanowi funkcję dominującą. Warto zaznaczyć, że plan ten obejmuje bardzo niewielki obszar o powierzchni niespełna 1,3 ha. Jest to też plan w całości „skonsumowany” – obszar planu jest w całości zagospodarowany, brak jest tu terenów pod nowe inwestycje.

Tereny o dominującym przeznaczeniu pod usługi wskazane są w 3 planach miejscowych: „Królewska-2”, „Królewska-2/Zmiana” oraz „Warszawska”. W pierwszych dwóch planach funkcja usługowa wynika z lokalizacji w sąsiedztwie ważnego ciągu komunikacyjnego – ul. Królewskiej. W przypadku planu „Warszawska” funkcję usługową (określoną jako „zabudowa pensjonatowa”) determinuje lokalizacja przy zespole zieleni okalającym niewielki zbiornik wodny. Nie bez znaczenia jest fakt, że plan „Warszawska” obejmuje niewielki obszar (2,7 ha). Teren wskazany pod usługi stanowi teren jednej działki. Także i w tym przypadku plan został już „skonsumowany”.

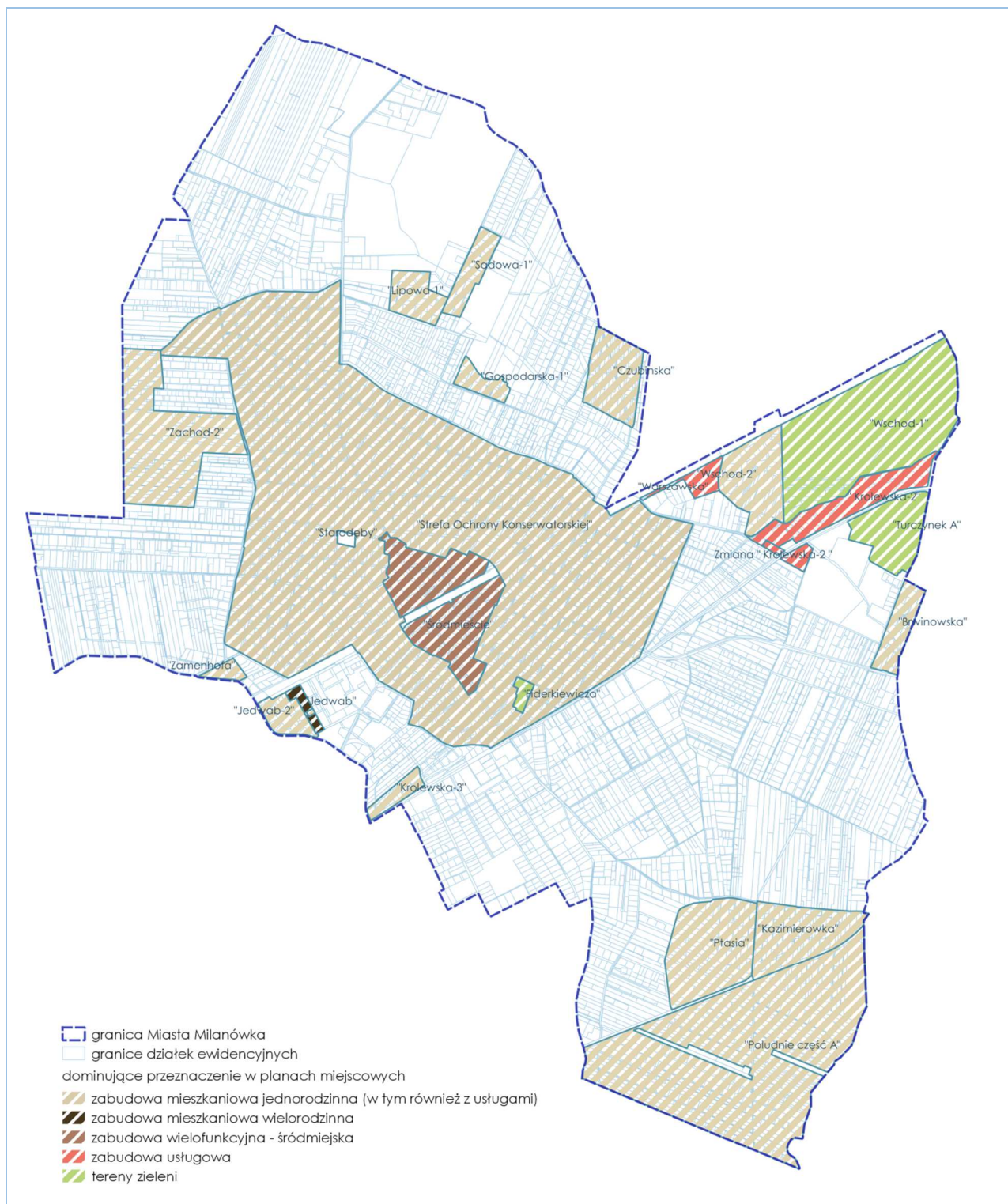
Ostatnim rodzajem przeznaczenia, które stanowi przeznaczenie dominujące w trzech planach miejscowych („Fiderkiewicza”, „Wschód-1” i „Turczynek A”) jest zieleni. Każdorazowo celem jest tutaj ochrona istniejących terenów zieleni przed presją inwestycyjną.

Zestawienie rodzajów przeznaczeń dominujących w obowiązujących planach miejscowych przedstawia poniższa tabela:

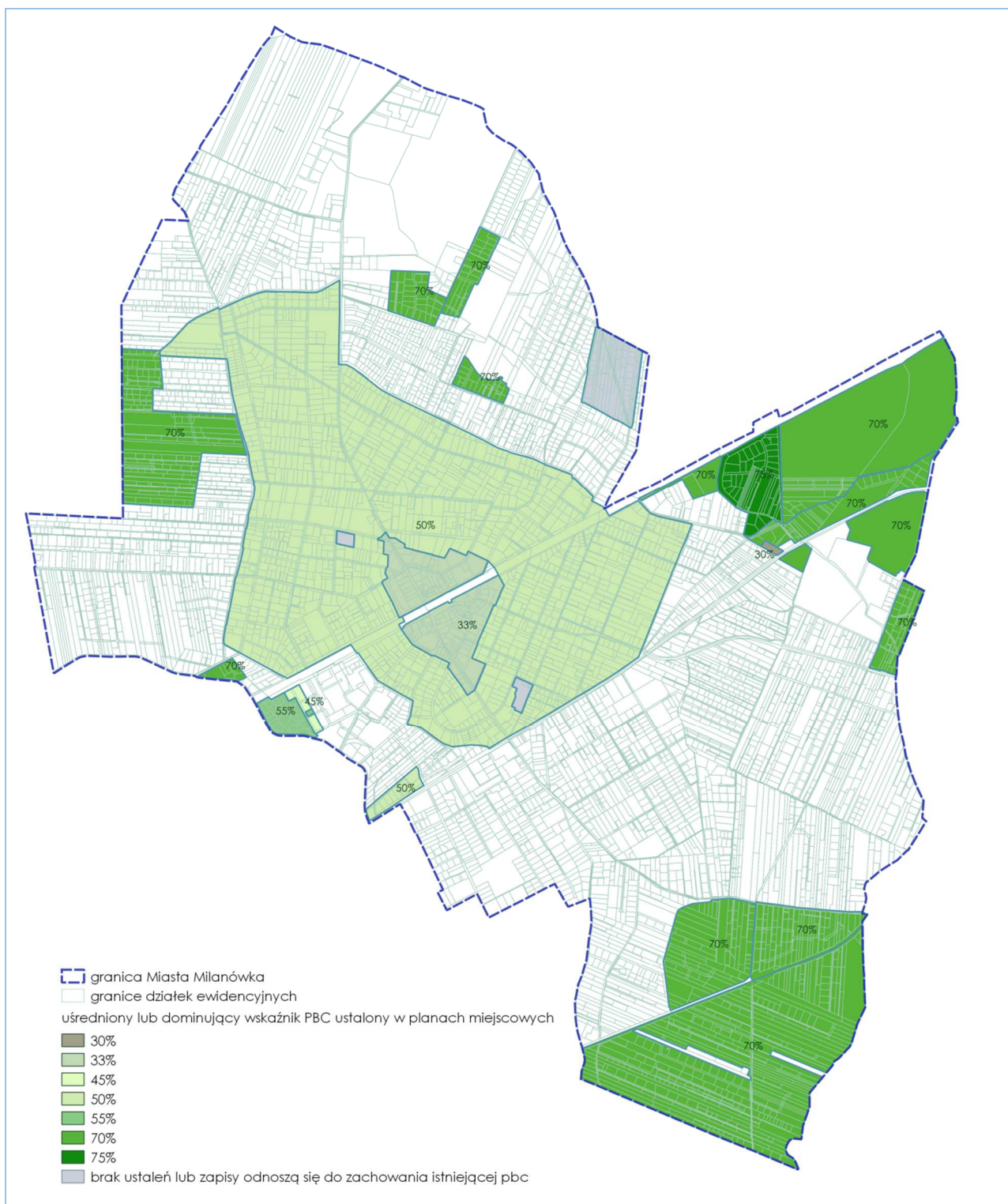
Dominujące przeznaczenie w planie miejscowym	Liczba dokumentów obowiązujących	Łączna powierzchnia [ha]	Udział procentowy w obszarach objętych planami
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym z usługami)	14	465,1	83,0 %
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną	1	1,3	0,2 %
Zabudowa wielofunkcyjna - śródmiejska	1	24,3	4,3 %
Zabudowa usługowa	3	15,1	2,7 %
Tereny zieleni	3	54,7	9,8 %
RAZEM	23	560,5	100 %

Tabela 16 / Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

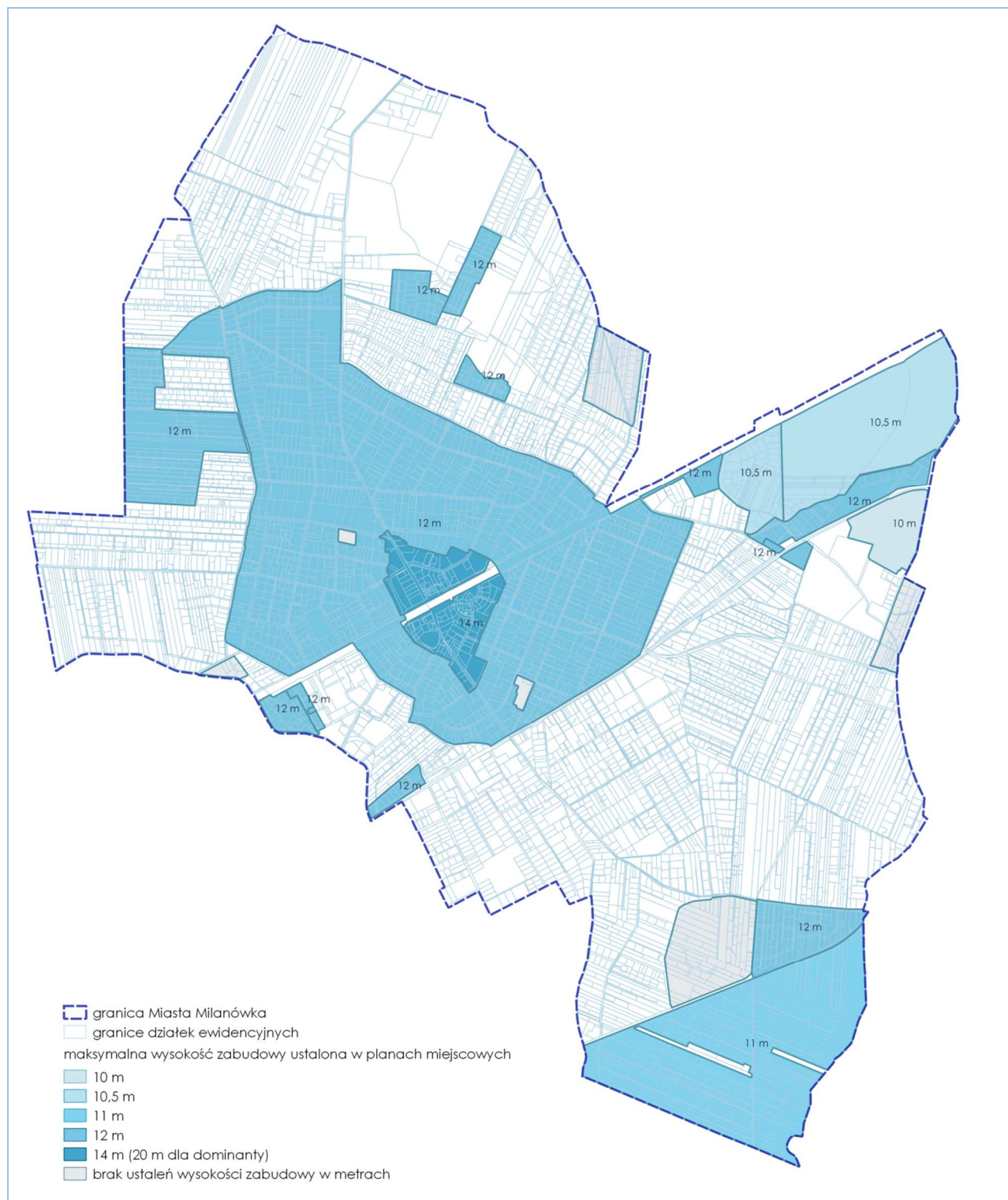
Poniższy rysunek przedstawia zasięgi poszczególnych przeznaczeń planów miejscowych, opisanych w tabeli. Na kolejnych rysunkach przedstawiono najbardziej charakterystyczne parametry zagospodarowania terenów w poszczególnych planach miejscowych.



Rysunek 38 / Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



Rysunek 39 / Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



Rysunek 40 / Maksymalna wysokość zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W większości planów miejscowych wskaźniki zagospodarowania określone zostały w sposób dość jednorodny dla całego obszaru objętego poszczególnymi planami. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż plany te obejmują stosunkowo niewielkie obszary o podobnym sposobie zagospodarowania. Najbardziej zróżnicowane wskaźniki zagospodarowania charakteryzują dwa plany miejscowe:

- plan „Śródmieście”, co wynika zarówno ze specyfiki wielofunkcyjnego centrum miasta, ale i z faktu, że w czasie opracowywania tego planu obowiązywały już inne standardy dotyczące sporządzania dokumentów planistycznych – wymagane było znacznie bardziej precyzyjne określanie wskaźników zagospodarowania dla poszczególnych terenów
- plan „Strefy”, co wynika przede wszystkim z faktu, że plan obejmuje bardzo duży obszar, o różnych uwarunkowaniach przestrzennych.

Poniżej przedstawiono zestawienie dominujących/uśrednionych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w poszczególnych planach miejscowych. Na uwagę zasługuje fakt, że aż w 14 planach powierzchnia biologicznie czynna ustalona jest na poziomie 70%. Są to niemal wszystkie plany uchwalone na terenach usytuowanych poza zabytkowym założeniem o charakterze miasta-ogrodu.

Dominujący/uśredniony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony w planie miejscowym	Liczba dokumentów obowiązujących, odpowiadających tym ustaleniom
30%	1
33%	1
45%	1
50%	2
55%	1
70%	14
75%	1

Tabela 17 / Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W ustaleniach dwóch planów miejscowych nie określono w ogóle wymagań dotyczących minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Dotyczy to:

- planu „Czubińska”, który sporządzony został w formie zmiany planu ogólnego, w związku z czym jego ustalenia mają dość wybiórczy charakter
- planu „Starodęby”, który został w części uchylony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, w tym m. in. w zakresie ustaleń dotyczących powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie został też określony na terenie przeznaczonym pod zielen ogólnodostępną w planie „Fiderkiewicza”. W planie tym wprowadzono jednak nakaz utrzymania istniejącego terenu pokrytego roślinnością niską i wysoką, co można interpretować jako obowiązek utrzymania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem istniejącym.

W zakresie określenia maksymalnej wysokości zabudowy, ustalenia poszczególnych planów różnią się w niewielkim stopniu. Wynika to z faktu, że na terenie Milanówka dominuje zabudowa niska, a przeważającą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej w poszczególnych planach miejscowych. W zestawieniu pominięto plany, w których wysokość zabudowy określono jedynie w kondygnacjach, bez podania wysokości w metrach.

Maksymalna wysokość zabudowy określona w metrach	Liczba dokumentów obowiązujących odpowiadających tym ustaleniom
10 m	1
10,5 m	1
11 m	1
12 m	12
14 m	1

Tabela 18 / Maksymalna wysokość zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Najwyższą zabudowę dopuszczono w ustaleniach planu „Śródmieście”, co w pełni odpowiada charakterowi ścisłego centrum miasta. Dominującą w większości planów wysokością maksymalną jest 12 m. Wielkość ta nie zawsze odpowiada gabarytom zabytkowych willi milanowskich (sięgających nawet 14 m wysokości) ani współcześnie realizowanej zabudowy jednorodzinnej, która często nie przekracza 10 m wysokości.

Większość planów miejscowych zawiera ustalenia dotyczące podstawowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które gwarantują zachowanie ładu przestrzennego i ochronę charakteru Milanówka jako miasta-ogrodu. Niestety taka sytuacja dotyczy jedynie 41% powierzchni miasta. Na pozostałym obszarze parametry zagospodarowania określone są indywidualnie w decyzjach o warunkach zabudowy, co nie daje możliwości kształtowania spójnej wizji rozwoju zabudowy.

4.2 Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych powinna być przeprowadzona przede wszystkim w oparciu o analizę ich zgodności z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi zakresu poszczególnych aktów planistycznych. Z tej perspektywy wszystkie plany, uchwalone w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. należałoby uznać za nieaktualne.

W ramach niniejszego opracowania przeprowadzono analizę aktualności planów miejscowych w nieco szerszym ujęciu, badając czy w oparciu o ustalenia tych planów możliwe jest prawidłowe zagospodarowanie terenów, dążenie do kształtowania ładu przestrzennego i prowadzenie spójnej polityki przestrzennej. W tym celu określono zagadnienia, które determinują osiągnięcie wyżej wymienionych celów i przeanalizowano poszczególne plany pod ich kątem. W efekcie przeprowadzonych analiz powstał ranking obowiązujących planów miejscowych, określający stopień ich aktualności i priorytety przeprowadzenia ich zmian.

Oceny planów dokonano, rozpatrując poszczególne zagadnienia w trzystopniowej skali - przyznając od 0 do 2 punktów, w zależności od tego, w jakim stopniu dany plan miejscowy spełnia określone wymagania. Główne kryteria oceny stanowiły następujące zagadnienia:

- **zgodność zakresu ustaleń planu z obecnymi wymaganiami ustawowymi** - jeśli oceniono, że plan nie odpowiada obecnym wymaganiom ustawowym przyznawano 2 punkty, jeśli uznano, że w miarę im odpowiada – przyznawano 1 punkt, jeśli natomiast stwierdzono, że w znacznym stopniu odpowiada obecnym wymaganiom ustawowym to nie przyznawano punktu,
- **aktualność rozwiązań przestrzennych** - w sytuacji, gdy plan zawiera dużo nieaktualnych rozwiązań przestrzennych przyznawano 2 punkty, jeśli rozwiązania przestrzenne są

częściowo aktualne, a częściowo nie – przyznawano 1 punkt, gdy rozwiązania przestrzenne w większości uznawano za aktualne to nie przyznawano punktu,

- **stopień respektowania przepisów odrębnych** - jeśli plan znacząco narusza obecnie obowiązujące przepisy odrębne lub ich nie uwzględnia przyznawano 2 punkty, jeśli narusza w nieznacznym stopniu – przyznawano 1 punkt, gdy zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi nie przyznawano punktu,
- **precyzja ustaleń planu** - jeśli plan stwarza duże problemy interpretacyjne przyznawano 2 punkty, jeśli pojawiają się pewne trudności w interpretacji, ale nie stanowią one większych problemów realizacyjnych – przyznawano 1 punkt, w sytuacji, gdy plan nie sprawia trudności interpretacyjnych nie przyznawano punktu,
- **położenie obszaru planu na terenie miasta** - jeśli plan obejmuje obszar w centralnej części miasta przyznawano 2 punkty, za położenie w ukształtowanej tkance miejskiej i/lub przy ważnych ciągach komunikacyjnych przyznawano 1 pkt, za położenie peryferyjne nie przyznawano punktu,
- **zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej** - jeśli plan wymaga uzupełnień układu komunikacyjnego i uzupełnienia ustaleń dla terenów dróg - przyznawano 2 punkty, jeśli plan wymaga uzupełnień układu komunikacyjnego lub uzupełnienia ustaleń dla terenów dróg - przyznawano 1 pkt, natomiast jeśli plan nie wymaga uzupełnień układu komunikacyjnego lub uzupełnienia ustaleń dla terenów dróg, nie przyznawano punktu,
- **poziom zainteresowania inwestycyjnego** – szacowany w oparciu o liczbę wydanych w latach 2013-2017 decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku 20 i więcej decyzji stopień zainteresowania oceniano jako duży i przyznawano 2 punkty, w przypadku gdy liczba pozwoleń wynosiła od 6 do 10 stopień zainteresowania oceniano jako średni i przyznawano 1 punkt, w przypadku gdy liczba pozwoleń wynosiła 5 lub mniej lub gdy na danym obszarze nie zostało wydane żadne pozwolenie na budowę, stopień zainteresowania oceniano jako mały i nie przyznawano punktu,¹⁷
- **liczba problemów przestrzennych występujących na obszarze planu** – jeśli na obszarze planu występuje znaczna liczba problemów przestrzennych (związanych np. z występowaniem kolizji przestrzennych w zakresie funkcji terenów) - przyznawano 2 punkty, jeśli planem objęte są tereny, na których występuje niewiele problemów przestrzennych – przyznawano 1 punkt, w sytuacji gdy plan dotyczy obszarów, na których występują pojedyncze problemy przestrzenne to nie przyznawano punktów.
- **stopień realizacji ustaleń planu** – jeśli zagospodarowanie obszaru objętego planem nie postępuje i tereny te nie były w ostatnich latach sukcesywnie zagospodarowywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie - przyznawano 2 punkty, jeśli kierunki określone w planie miejscowym przekładają się na stopniową realizację inwestycji w terenie przyznawano 1 punkt, z kolei w sytuacji gdy przeznaczenie określone w planie miejscowym doczekało się realizacji lub większość terenów objętych planem zagospodarowana jest w sposób zgodny z określonym przeznaczeniem to nie przyznawano punktu.

Przyjętą zasadą jest to, że im większa liczba punktów, przyznanych zgodnie z ww. instrukcją, tym plan wymaga szybszej aktualizacji. Poniższa tabela przedstawia szczegóły oceny poszczególnych planów miejscowych:

¹⁷ W określonych przedziałach pominięto zakres od 10 do 20 decyzji o pozwoleniu na budowę, gdyż wartości te nie dotyczą żadnego planu.

NR	nazwa planu miejscowego	zakres ustaleń planu	rozwiązania przestrzenne	przepisy odrębne	interpretacja	położenie	układ komunikacyjny	zainteresowanie inwestycyjne	problemy przestrzenne	realizacja ustaleń planu	suma
1	"Czubińska"	2	0	1	2	0	1	1	1	1	9
2	"Strefa Ochrony Konserwatorskiej"	2	2	2	2	2	2	2	2	1	17
3	"Gospodarska-1"	2	0	1	1	1	1	0	0	1	7
4	"Zamenhofa"	2	0	2	1	0	1	0	0	1	7
5	"Brwinowska"	2	0	1	1	0	1	0	1	1	7
6	"Jedwab"	2	0	2	1	1	0	0	0	0	6
7	"Królewska-3"	2	2	2	1	1	1	0	1	1	11
8	"Jedwab-2"	2	2	2	1	0	0	0	1	2	10
9	"Ptasia"	2	2	1	1	0	2	0	1	2	11
10	"Lipowa-1"	2	0	1	0	0	0	1	0	1	5
11	"Sadowa-1"	2	0	1	0	0	0	0	0	2	5
12	"Południe część A"	2	1	1	1	0	2	2	2	2	13
13	" Królewska-2"	2	1	1	1	1	1	0	1	2	10
14	"Fiderkiewicza"	2	0	1	1	2	0	0	0	0	6
15	"Kazimierówka"	2	0	1	0	0	1	0	1	1	6
16	"Zachód-2"	1	1	1	0	1	2	1	2	1	10
17	"Warszawska"	1	0	1	0	0	0	0	0	0	2
18	Krolewska-2/Zmiana	1	0	1	0	1	0	0	0	0	3
19	"Wschód-1"	1	0	1	0	0	0	0	1	1	4
20	"Wschód-2"	1	0	1	0	0	0	0	1	2	5
21	"Starodęby"	2	2	1	2	2	0	0	0	0	9
22	"Turczynek A"	1	0	1	0	0	0	0	0	1	3
23	"Śródmieście"	0	0	0	0	2	0	1	2	1	6

Tabela 19 / Ocena obowiązujących planów miejscowych

Plan miejscowy, który osiągnął najwięcej punktów (17) to plan Strefy Ochrony Konserwatorskiej i to on powinien być zmieniony w pierwszej kolejności.

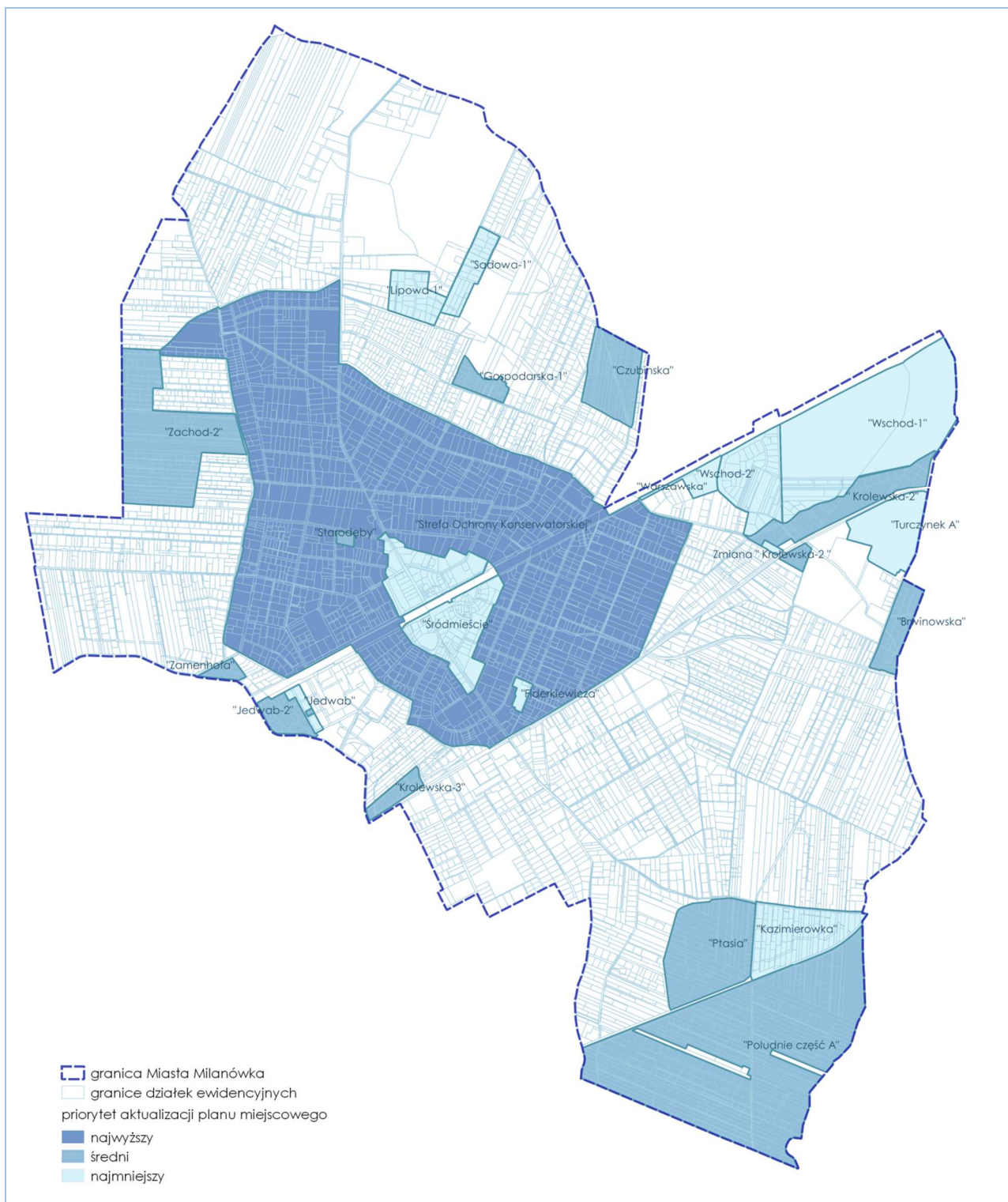
Do następnego etapu pod względem priorytetu aktualizacji zaliczono plany, które osiągnęły od 7 do 13¹⁸ punktów, to jest plan Południe część A, Królewska-3, Ptasia, Jedwab-2, Królewska-2, Zachód-2, Czubińska, Starodęby, Gospodarska-1, Zamenhofa i Brwinowska.

Plany, które uzyskały najmniej punktów (do 6) uznano za te, których priorytet zmiany jest najniższy, a są to: plan Jedwab, Fiderkiewicza, Kazimierówka, Śródmieście, Lipowa-1, Sadowa-1, Wschód-1, Wschód-2, Królewska-2/Zmiana, Turczynek A i plan Warszawska.

Poniższy rysunek ilustruje otrzymane wyniki oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych.

Poniższy rysunek ilustruje otrzymane wyniki oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych.

¹⁸ W określonych przedziałach pominięto zakres od 14 do 16, gdyż wartości te nie dotyczą żadnego planu.



Rysunek 41 / Obowiązujące plany miejscowe w podziale na ustalony priorytet aktualizacji dokumentu

5 Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego i studium

Zgodnie z art. 31. ust 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Milanówka odpowiedzialny jest za prowadzenie rejestru planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę. Natomiast na podstawie art. 32 w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy uwzględnia się m. in. ww. wnioski.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono przegląd wszystkich zewidencjonowanych wniosków od 1996 roku, szczególną uwagę zwrócono jednak na wnioski najnowsze. W roku 2017 złożonych zostało kilka wniosków dotyczących głównie zmiany wskaźników zabudowy na wybranych działkach w obszarze planu Śródmieście i Królewska-2. W latach 2015-2016 zewidencjonowano również kilka wniosków - dotyczyły one zmiany wskaźników w planie Królewska-2 oraz zmiany przeznaczenia terenów objętych planem Wschód-1 pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Warto zauważyć, że wszystkie te wnioski dotyczyły terenów objętych już planami miejscowymi i wiązały się z dążeniem do liberalizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Nie złożono natomiast żadnego wniosku, który dotyczyłby uchwalenia planu miejscowego na terenie, na którym plan miejscowy obecnie nie obowiązuje.

Nieco inaczej wyglądała sytuacja w latach 2004-2006, kiedy to złożona została grupa wniosków o sporządzenie planu na terenach Polesia. W rejestrach figurują również wnioski o sporządzenie planu w rejonie na południe od ul. Ludnej, na terenach dawnych zakładów MIFAM, a także wnioski dotyczące zmiany działek leśnych na funkcję umożliwiającą zabudowę np. przy ul. Grodeckiego oraz o sporządzenie planu na terenach rolnych w północnej części miasta. Część złożonych wniosków znalazła swą realizację w sporządzonych później planach miejscowych np. rejon ul. Warszawskiej (zabudowa pensjonatowa), Sadowa, Lipowa, Zachód-2, czy też Wschód-2. W tamtym okresie składano również wnioski o zmianę wskaźników zabudowy w obowiązujących planach miejscowych – wyróżnia się tutaj plan Królewska-2 do którego złożono najwięcej wniosków.

Największa aktywność w zakresie liczby wniosków składanych w sprawie sporządzenia planów miejscowych lub studium przypada na lata 2001-2002. Liczba składanych wówczas wniosków sięgała kilkunastu rocznie.

Podsumowując, w ostatnich latach złożono zaledwie kilka wniosków, z których wszystkie dotyczyły zmiany ustaleń planów obowiązujących. Podkreślić należy fakt, że wnioski te nie wywołały żadnych skutków – nie podjęto żadnych uchwał inicjujących przystąpienie do zmiany planów miejscowych. Istotny jest tutaj przede wszystkim fakt, że obowiązujące Studium blokuje podejmowanie nowych inicjatyw planistycznych. Zgodnie z obecnymi przepisami, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Studium Milanówka, które jest nieaktualne i niedostosowane do obecnych uwarunkowań prawnych, nie daje odpowiednich wskazań do formułowania ustaleń w nowo sporządzanych planach miejscowych.

6 Wstępny harmonogram prac nad planami miejscowymi

W celu zapewnienia racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej na terenie Milanówka, niezbędne jest zbudowanie od podstaw systemu planowania przestrzennego na obszarze miasta, w oparciu o aktualne uwarunkowania prawne i przestrzenne. Pierwszym krokiem w tym kierunku będzie uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nad którym prace są już prowadzone. Kolejnym warunkiem jest sukcesywne uchwalanie planów miejscowych, które docelowo powinny obejmować cały obszar miasta. Jedynie bowiem plany miejscowe gwarantują spójne kształtowanie polityki przestrzennej, z jednoznacznym przesądzeniem funkcji poszczególnych terenów oraz zapewnieniem właściwej obsługi komunikacyjnej.

6.1 Delimitacja rejonów planistycznych na obszarze miasta

Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonych analiz przestrzennych, na obszarze Milanówka wyodrębniono 15 rejonów planistycznych, które docelowo stanowić powinny obszary obowiązujących na terenie Milanówka planów miejscowych.

Delimitacji poszczególnych obszarów dokonano w pierwszej kolejności w oparciu o analizę istniejącej struktury przestrzennej, dążąc do wyodrębnienia rejonów o zbliżonym zakresie problemów przestrzennych. W oparciu o istniejący układ działek oraz stopień ich zainwestowania, wydzielono w strukturze miasta obszary regularnych kwartałów miejskich, obszary rozproszonej zabudowy na obrzeżach miasta oraz obszary dotychczas niezagospodarowane. Ponadto, na terenach peryferyjnych, uwzględniono potrzeby związane z koniecznością przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, warunkujących racjonalne zagospodarowanie tych terenów. W południowo-zachodniej części miasta wzięto również pod uwagę ograniczenia dla zainwestowania, związane z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

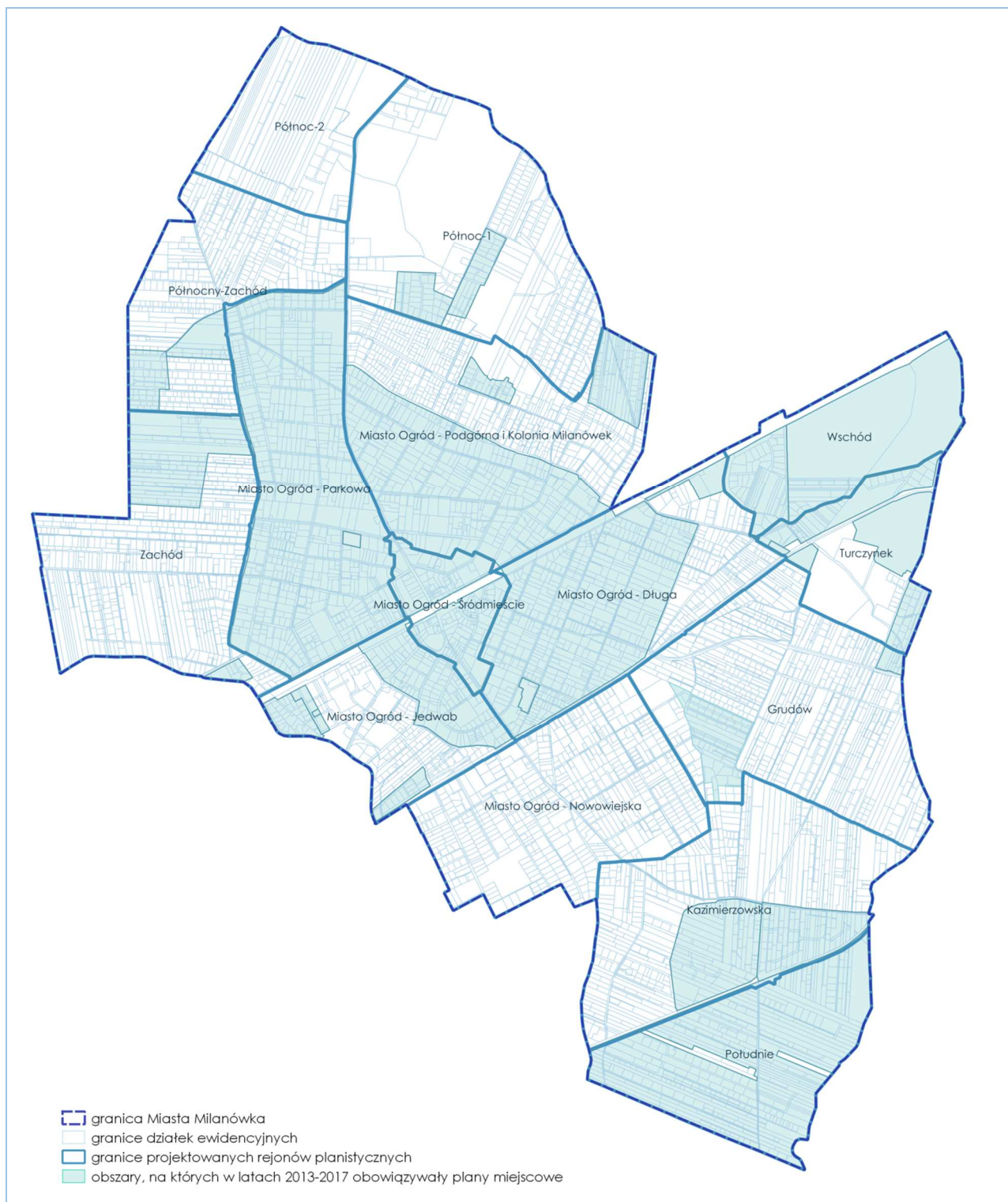
Kolejnym krokiem była analiza istniejącej siatki ulicznej oraz potencjalnych możliwości jej rozbudowy. Przyjęto bowiem założenie, że to ulice, jako czytelne w przestrzeni granice różnych rodzajów zagospodarowania, stanowić powinny ramy poszczególnych rejonów planistycznych, predystynowanych do sporządzenia planów miejscowych.

Dążono również do ograniczenia powierzchni poszczególnych wydzieleń do wielkości ok. 25 - 140 ha, co powinno gwarantować sprawne przeprowadzenie procedury planistycznej i wygodę korzystania z planu miejscowego, już po jego uchwaleniu.

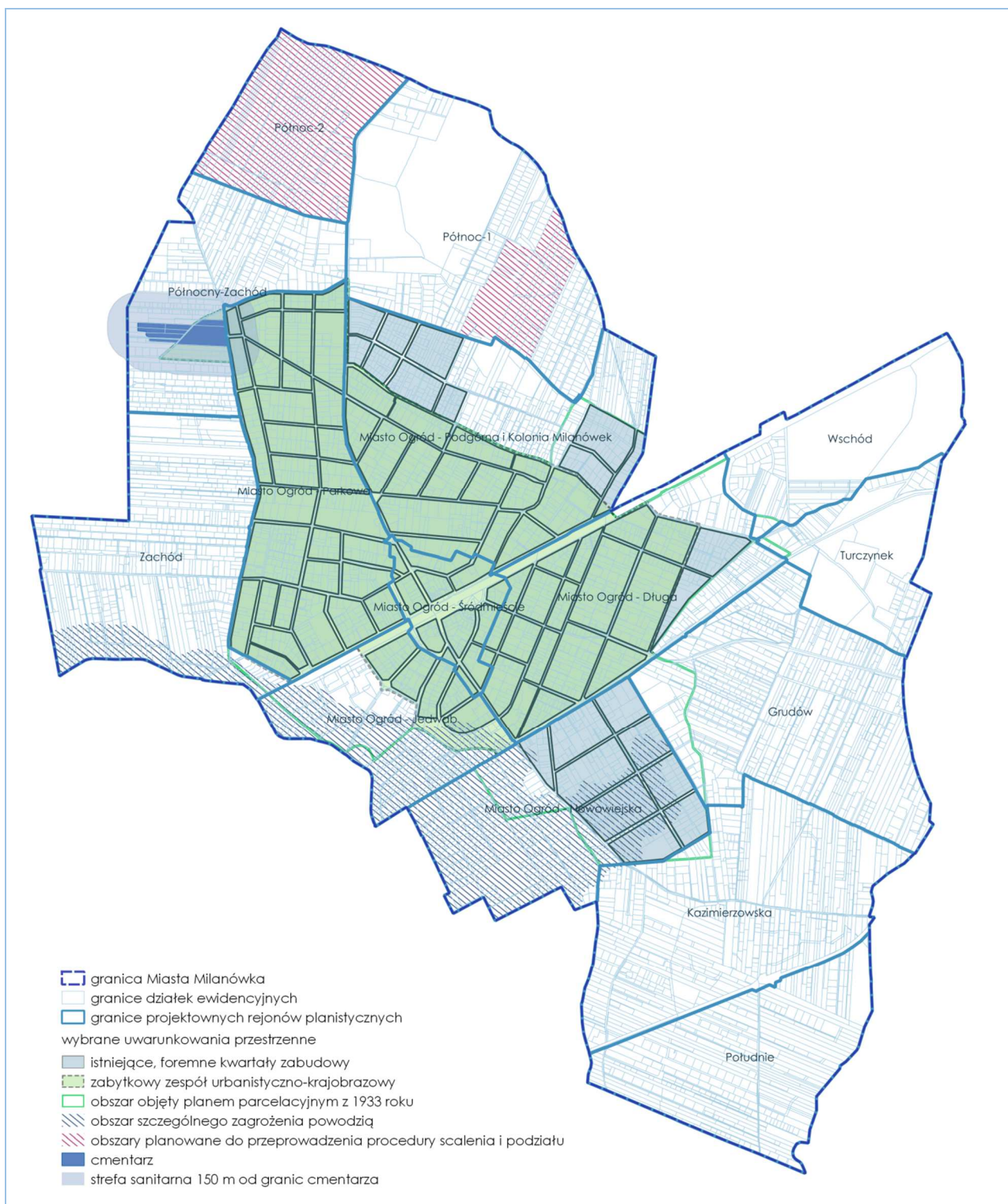
Przy delimitacji poszczególnych rejonów planistycznych w mniejszym stopniu wzięto pod uwagę granice obowiązujących planów miejscowych. Wynika to z faktu, że przeważająca część tych planów obejmuje niewielkie obszary, rozproszone na całym terenie miasta, co nie wpisuje się w nową koncepcję planowania przestrzennego. Wyeliminowania wymagają ponadto sytuacje, mające obecnie miejsce, w których granice planów miejscowych przebiegają w poprzek istniejących działek ewidencyjnych, co komplikuje proces inwestycyjny.

Poniższy schemat przedstawia proponowane granice poszczególnych, projektowanych rejonów planistycznych. Granice te powinny docelowo odpowiadać granicom obowiązujących na terenie miasta planów miejscowych.

Należy podkreślić, że wyznaczone na potrzeby niniejszego opracowania granice poszczególnych rejonów mogą być każdorazowo poddane weryfikacji na etapie inicjowania poszczególnych procedur planistycznych.



Rysunek 42 / Granice projektowanych rejonów planistycznych



Rysunek 43 / Granice projektowanych rejonów planistycznych na tle wybranych uwarunkowań przestrzennych

W poniżej tabeli szczegółowo scharakteryzowano poszczególne obszary:

Lp.	nazwa rejonu planistycznego	powierzchnia rejonu	cele polityki przestrzennej
1.	<p>Rejon Planistyczny „Miasto Ogród - Śródmieście”</p> <p>(obejmuje obszar obecnie obowiązującego planu miejscowego „Śródmieście”)</p>	ok. 26 ha	<ol style="list-style-type: none"> Ochrona zachowanych wartości przestrzennych historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta-ogrodu Określenie warunków zabudowy wielofunkcyjnego centrum miasta z uwzględnieniem skali i charakteru miasta Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i w rejonie placów miejskich Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ istniejących placów, parków i skwerów oraz ważniejszych ciągów komunikacyjnych Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej), z uwzględnieniem istniejących ogólnodostępnych ciągów na terenach kolejowych Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków
2.	<p>Rejon Planistyczny „Miasto Ogród – Parkowa”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone w obrębie ulic: Krakowska, Stawy, Wojska Polskiego, Północna, Kościuszki, Kościelna i Smoleńskiego, w tym tereny obowiązujących planów miejscowych: „Strefy Ochrony Konserwatorskiej” i „Starodęby”)</p>	ok. 114 ha	<ol style="list-style-type: none"> Ochrona zachowanych wartości przestrzennych historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta-ogrodu Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w rejonie skwerów miejskich, a także głównej bramy cmentarza Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ istniejących parków i skwerów oraz ważniejszych ciągów komunikacyjnych Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali, charakteru i walorów przestrzennych miasta Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej) Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków Uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z sąsiedztwa cmentarza
3.	<p>Rejon Planistyczny „Miasto Ogród – Podgórna i Kolonia Milanówek”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone w obrębie ulic: Krakowskiej, Kościuszki, Lipowej i Czubińskiej wraz z obszarem lasu przy ul. Gospodarskiej oraz z terenami</p>	ok. 140 ha	<ol style="list-style-type: none"> Ochrona zachowanych wartości przestrzennych historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta-ogrodu Określenie spójnych zasad zagospodarowania na terenach nie objętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (rejon ulic Podleśnej, Gospodarskiej i Lipowej oraz Wiejskiej i Fałęckiej), wraz z powiązaniem przestrzennym obszarów należących niegdyś do Milanówka Letniska (zaplanowana parcelacja) i Milanówka Kolonii (tereny dawnej zabudowy wiejskiej) Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i w rejonie skwerów miejskich

	położonymi wzdłuż wschodniej granicy miasta, w tym tereny w tym tereny obowiązujących planów miejscowych: „Strefy Ochrony Konserwatorskiej”, „Czubińska” i „Gospodarska-1”)		<ol style="list-style-type: none"> 4. Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ istniejących skwerów oraz ważniejszych ciągów komunikacyjnych 5. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali, charakteru i walorów przestrzennych miasta 6. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej) 7. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 8. Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków 9. Uwzględnienie problematyki występowania terenów zmeliorowanych
4.	<p>Rejon Planistyczny „Miasto Ogród – Długa”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone w obrębie ulic: Piłsudskiego, Warszawskiej, Podwiejskiej i Królewskiej oraz tereny położone pomiędzy ul. Podwiejską, a Rowem Grudowskim; w tym tereny w tym tereny obowiązujących planów miejscowych „Strefy Ochrony Konserwatorskiej”, „Fiderkiewicza” i „Warszawska”)</p>	ok. 105 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ochrona zachowanych wartości przestrzennych historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta-ogrodu 2. Określenie spójnych zasad zagospodarowania na terenach nie objętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (rejon ul. Podwiejskiej, Inżynierskiej i Polnej), wraz z powiązaniem przestrzennym obszarów należących niegdyś do Milanówka Letniska (zaplanowana parcelacja) i Grudowa 3. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych 4. Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ ważniejszych ciągów komunikacyjnych, w tym w rejonie skrzyżowania ulic: Piłsudskiego i Królewskiej oraz w rejonie przystanku WKD „Milanówek Grudów” 5. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali, charakteru i walorów przestrzennych miasta 6. Ograniczanie kolizji przestrzennych, w szczególności na obszarze pomiędzy ul. Królewską i Polną 7. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej) 8. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 9. Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków
5.	<p>Rejon Planistyczny „Miasto Ogród – Jedwab”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone w obrębie ulic: Warszawskiej, Piłsudskiego, Królewskiej oraz zachodnią granicą miasta, w tym tereny w tym tereny obowiązujących planów miejscowych: „Strefy Ochrony Konserwatorskiej”, „Jedwab”, „Jedwab-2” i „Królewska-3”)</p>	ok. 62 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ochrona zachowanych wartości przestrzennych historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta-ogrodu 2. Określenie zasad zagospodarowania na terenach o bardzo zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nieobjętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (rejon na zachód od ul. Brzozowej i Jesionowej), wraz z wyznaczeniem kierunku przekształceń terenów przemysłowych 3. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych 4. Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ ważniejszych ciągów komunikacyjnych, w tym w rejonie skrzyżowania ulic: Piłsudskiego i Królewskiej 5. Określenie warunków rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz funkcji usługowej wraz z ograniczaniem kolizji przestrzennych; określenie parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru miasta

			<ol style="list-style-type: none"> 6. Określenie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej, w ramach istniejącego ośrodka przy ul. Sportowej oraz na terenach otwartych nad rzeką Rokitnicą 7. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej), z uwzględnieniem istniejących ogólnodostępnych ciągów na terenach kolejowych; uzupełnienie istniejącego układu o brakujące powiązania 8. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 9. Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków 10. Uwzględnienie problematyki zagrożenia powodzią.
6.	<p>Rejon Planistyczny „Miasto Ogród – Nowowiejska”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone w obrębie ulic: Królewskiej, Szkolnej, Próżnej oraz zachodnią granicą miasta)</p>	ok. 100 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ochrona zachowanych wartości przestrzennych historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta-ogrodu 2. Określenie zasad zagospodarowania na terenach o bardzo zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nieobjętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (cały obszar) wraz z wytworzeniem powiązań przestrzennych i komunikacyjnych obszarów dawnego Milanówka Letniska, terenów przemysłowych (dawny MIFAM) oraz terenów porolnych w okolicach ul. Wysockiego i Staszica 3. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych 4. Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ ważniejszych ciągów komunikacyjnych, w tym w rejonie skrzyżowania ul. Piłsudskiego i Królewskiej 5. Określenie warunków rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wraz z ograniczaniem kolizji przestrzennych; określenie parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru miasta 6. Określenie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej, w ramach istniejącego ośrodka przy ul. Szkolnej 7. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej); uzupełnienie istniejącego układu 8. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 9. Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków 10. Uwzględnienie problematyki zagrożenia powodzią i ograniczeń w zagospodarowaniu w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia
7.	<p>Rejon Planistyczny „Grudów”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem m.in. teren uchylonego planu „Wiatraczna” wraz z otoczeniem, a także obszar Polesia oraz tereny pomiędzy ulicą</p>	120 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie zasad zagospodarowania na terenach o bardzo zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nieobjętych ustaleniami planów miejscowych (cały obszar) wraz z wytworzeniem powiązań przestrzennych i komunikacyjnych z pozostałymi rejonami miasta, a w szczególności z obszarem historycznego miasta-ogrodu 2. Uporządkowanie sytuacji planistycznej na obszarze uchylonego planu Wiatraczna 3. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych

	Królewska i Grudowską)		<ol style="list-style-type: none"> 4. Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ ważniejszych ciągów komunikacyjnych, w tym w rejonie przystanku WKD „Milanówek Grudów” i „Milanówek Polesie” 5. Określenie warunków rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wraz z ograniczaniem kolizji przestrzennych; określenie parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru miasta 6. Uregulowanie sytuacji gruntów leśnych, które w znacznym stopniu uległy już parcelacji 7. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej) z uwzględnieniem istniejących ogólnodostępnych ciągów na terenach kolejowych; uzupełnienie istniejącego układu 8. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 9. Uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia
8.	<p>Rejon Planistyczny „Turczynek”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem m.in. tereny obowiązujących planów miejscowych: „Krolewska-2”, Królewska-2/ Zmiana”, „Brwinowska” i „Turczynek” wraz z jego historycznym otoczeniem i przyległymi terenami ośrodka sportowego)</p>	ok. 48 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ochrona zachowanych wartości przestrzennych historycznego założenia „Turczynek” 2. Określenie zasad zagospodarowania na terenach nieobjętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (rejon ul. Wiatracznej, Konopnickiej i Brwinowskiej), z uwzględnieniem powiązań przestrzennych z zabytkowym obszarem „Turczyńka” oraz spójnym ukształtowaniem terenów po obu stronach ul. Królewskiej, w rejonie który stanowi bramę wjazdową do miasta od strony Warszawy 3. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż ul. Królewskiej i innych ważnych ciągów komunikacyjnych 4. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru tej części miasta oraz walorów przestrzennych historycznego założenia „Turczynek” 5. Określenie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej w ramach istniejącego ośrodka „Turczynek” 6. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej); uzupełnienie istniejącego układu 7. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 8. Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków 9. Uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia
9.	<p>Rejon Planistyczny „Kazimierzowska”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone pomiędzy ul. Wiatraczną i Próżną, a torami WKD Warszawa - Grodzisk Mazowiecki w tym tereny obowiązujących planów miejscowych: „Kazimierówka” i „Ptasia”)</p>	ok. 120 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie zasad zagospodarowania na terenach o bardzo zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym na terenach nieobjętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (rejon historycznej wsi Nowa Wieś), wraz z dążeniem do stworzenia przestrzeni miejskich korespondujących z centralną częścią miasta o charakterze miasta-ogrodu 2. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym w rejonie ważniejszych skrzyżowań 3. Wykreowanie centrum lokalnego wraz z atrakcyjną przestrzenią publiczną i usługami społecznymi zapewniającymi dogodny dostęp dla mieszkańców tej części miasta 4. Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ ważniejszych ciągów

			<p>komunikacyjnych, w tym w rejonie skrzyżowania ul. Kazimierzowskiej i Średniej</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru tej części miasta 6. Dążenie do ograniczania istniejących kolizji przestrzennych 7. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej); uzupełnienie istniejącego układu 8. Zmiana przeznaczenia terenów rezerwowanych dotychczas dla realizacji południowej obwodnicy miasta 9. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 10. Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków
10.	<p>Rejon Planistyczny „Południe”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem obszary położone na południe od torów WKD Warszawa - Grodzisk Mazowiecki, w większości objęte obowiązującym planem miejscowym „Południe część A”)</p>	ok. 80 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie zasad zagospodarowania na terenach o bardzo rozproszonej zabudowie, wraz z dążeniem do stworzenia przestrzeni miejskich korespondujących z centralną częścią miasta o charakterze miasta-ogrodu 2. Wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w oparciu o układ ważniejszych ciągów komunikacyjnych 3. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru tej części miasta 4. Dążenie do ograniczania istniejących kolizji przestrzennych 5. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej); uzupełnienie istniejącego układu 6. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych
11.	<p>Rejon Planistyczny „Północ-1”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem m.in. rozległe tereny położone pomiędzy ul. Wylot a ul. Tadeusza Kościuszki, w tym tereny obowiązujących planów miejscowych „Lipowa-1” i „Sadowa-1”)</p>	ok. 124 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie zasad zagospodarowania na terenach w niewielkim stopniu zainwestowanych i nieobjętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (cały teren), wraz z dążeniem do stworzenia przestrzeni miejskich korespondujących z centralną częścią miasta o charakterze miasta-ogrodu 2. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych 3. Wykreowanie centrum lokalnego wraz z atrakcyjną przestrzenią publiczną i usługami społecznymi zapewniającymi dogodny dostęp dla mieszkańców tej części miasta 4. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru miasta 5. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej); ukształtowanie nowego układu w powiązaniu z układem otaczającym 6. Rozwiązanie kwestii niekorzystnego układu działek porolnych 7. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 8. Uwzględnienie problematyki występowania terenów zmeliorowanych – zamiana podstawowych urządzeń melioracyjnych na służące odwodnieniu terenów zabudowanych i włączenie ich w zaprojektowany układ ciągów zieleni i dróg 9. Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków

12.	<p>Rejon Planistyczny „Północ-2”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone na północ od ul. Kwiatowej)</p>	ok. 56 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie zasad zagospodarowania na terenach nieużytków rolnych, nieobjętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (cały teren), wraz z dążeniem do stworzenia przestrzeni miejskich korespondujących z centralną częścią miasta o charakterze miasta-ogrodu 2. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych 3. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru miasta, a także uwarunkowań wynikających z bliskiego sąsiedztwa autostrady 4. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej); ukształtowanie nowego układu w powiązaniu z układem otaczającym 5. Rozwiązanie kwestii niekorzystnego układu działek porolnych 6. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 7. Uwzględnienie problematyki występowania terenów zmeliorowanych – zamiana podstawowych urządzeń melioracyjnych na służące odwodnieniu terenów zabudowanych i włączenie ich w zaprojektowany układ ciągów zieleni i dróg
13.	<p>Rejon Planistyczny „Północny - Zachód”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Północną, Kościuszki i Kwiatową oraz pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Partyzantów oraz zachodnią granicą miasta gdzie fragmentarycznie obowiązują plany miejscowe: „Strefy Ochrony Konserwatorskiej” i „Zachód-2”)</p>	ok. 73 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie zasad zagospodarowania na terenach nieobjętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych (z wyjątkiem rejonu cmentarza), wraz z wytworzeniem powiązań przestrzennych obszarów zabudowy powstałej w układzie dawnych działek rolnych (m. in. grunty dawnej wsi Chrzanów) z centralną częścią miasta o charakterze miasta-ogrodu 2. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz w rejonie głównej bramy cmentarza 3. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru tej części miasta 4. Uregulowanie granic cmentarza wraz z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w jego sąsiedztwie 5. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej); uzupełnienie istniejącego układu 6. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 7. Uwzględnienie problematyki występowania terenów zmeliorowanych
14.	<p>Rejon Planistyczny „Zachód”</p> <p>(obejmuje swym zasięgiem tereny położone na południe od ul. Partyzantów i na zachód od ul. Wojska Polskiego, w tym teren obowiązującego</p>	ok. 106 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie zasad zagospodarowania na terenach w dużej mierze nie objętych dotychczas ustaleniami planów miejscowych, wraz z wytworzeniem powiązań przestrzennych obszarów zabudowy powstałej w układzie dawnych działek rolnych (m. in. grunty dawnej wsi Chrzanów) z centralną częścią miasta o charakterze miasta-ogrodu 2. Kształtowanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym w rejonie ważniejszych skrzyżowań 3. Określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru tej części miasta

	planu miejscowego „Zachód-2”)		<ol style="list-style-type: none"> 4. Określenie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjnej nad rzeką Rokitnicą 5. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej); uzupełnienie istniejącego układu 6. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 7. Ochrona cennych elementów dziedzictwa kulturowego, nie ujętych w rejestrze zabytków 8. Uwzględnienie problematyki zagrożenia powodzią oraz ograniczeń w zagospodarowaniu w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia
15.	Rejon Planistyczny „ Wschód ” (obejmuje obszar obecnie obowiązujących planów miejscowych „Wschód-1” i „Wschód-2”)	ok. 60 ha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie zasad zagospodarowania terenów wpisujących się w układ lokalnych powiązań przyrodniczych 2. Określenie przeznaczenia terenów i warunków realizacji zabudowy z uwzględnieniem charakteru tej części miasta, uwarunkowań przyrodniczych i gruntowo-wodnych 3. Określenie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej 4. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej (kołowej, pieszej i rowerowej) 5. Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych 6. Uwzględnienie problematyki występowania terenów zmeliorowanych 7. Uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia

Tabela 20 / Zestawienie projektowanych rejonów planistycznych wraz z ich charakterystyką

Zaproponowany podział na wyżej wskazane rejony planistyczne ma być odpowiedzią na liczne problemy przestrzenne występujące na terenie miasta. Celem jest zbudowanie od podstaw założeń polityki przestrzennej i docelowe pokrycie całego obszaru miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podejście takie zakłada stopniowe wyeliminowanie planów miejscowych o niewielkiej powierzchni i przypadkowych lokalizacjach, na rzecz planów miejscowych opracowywanych dla większych obszarów, charakteryzujących się podobną problematyką i wymagających wdrożenia spójnych rozwiązań przestrzennych.

6.2 Harmonogram realizacji planów miejscowych dla poszczególnych rejonów planistycznych

Sukcesywne opracowanie planów miejscowych dla całego obszaru miasta, oznaczać będzie docelowe wyeliminowanie decyzji o warunkach zabudowy, które stanowią wadliwe narzędzie kształtowania przestrzeni, nieuwzględniające szerszego kontekstu urbanistycznego. Podejście to wpisuje się w założenia przygotowywanej od kilku lat reformy przepisów związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, w wyniku której wydawanie decyzji o warunkach zabudowy ma zostać znacząco ograniczone.

Należy podkreślić, że sporządzanie planów miejscowych dla obszaru całego miasta to proces wieloletni. Procedura sporządzania planu miejscowego, określona szczegółowo w przepisach, trwa średnio około trzech lat. Czas ten może ulec wydłużeniu w przypadku konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne¹⁹ czy też potrzebę ponawiania procedury, w tym wielokrotnego wyłożenia planu do publicznego wglądu, wobec problemów z wypracowaniem rozwiązań zadowalających jak najszerszy krąg różnych grup interesów. Niebagatelny wpływ na czas sporządzania planu miejscowego mogą mieć także wprowadzane w międzyczasie nowelizacje przepisów, zmieniające tryb sporządzania planu lub wymuszające korektę przyjętych uprzednio założeń projektowych.

¹⁹ Dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa decyzja wydawana jest przez Marszałka Województwa

Określając wieloletni harmonogram sporządzania planów miejscowych dla miasta Milanówka, w ramach wyznaczonych rejonów planistycznych, przeanalizowano następujące uwarunkowania:

- stopień pokrycia obszaru planami miejscowymi,
- stopień aktualności obowiązujących planów miejscowych i priorytety aktualizacji poszczególnych planów,
- stopień zainteresowania inwestycyjnego, oszacowany w oparciu o liczbę wydanych w latach 2013-2017 decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę.

Analiza tych trzech elementów pozwoliła na wyodrębnienie na obszarze miasta rejonów wymagających jak najszybszego wprowadzenia regulacji przestrzennych, które z jednej strony zmniejszą ryzyko inwestycyjne, określając jednoznaczne warunki zagospodarowania nieruchomości, z drugiej zaś umożliwią spójny i kontrolowany rozwój miasta.

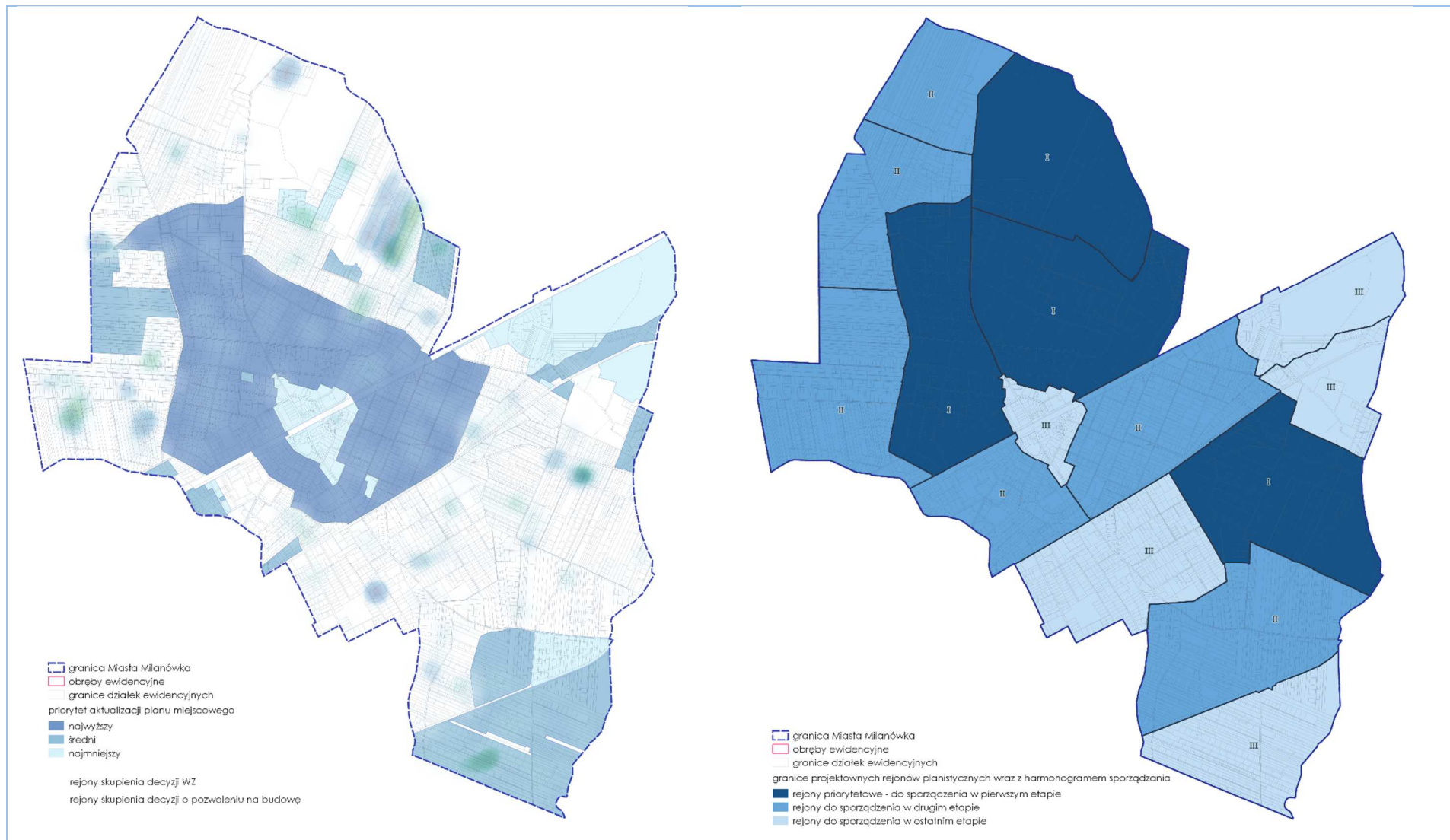
Poniższa tabela przedstawia zestawienie najważniejszych danych, na podstawie których określono harmonogram prac nad planami miejscowymi.

NR	nazwa rejonu planistycznego	powierzchnia obszaru	stopień pokrycia planami	priorytet aktualizacji planów obowiązujących	liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę	liczba wydanych decyzji WZ
1.	„Miasto Ogród -Śródmieście”	26 ha	100%	niski	7	11 ²⁰
2.	„Miasto Ogród – Parkowa”	114 ha	100%	wysoki	24	-
3.	„Miasto Ogród – Podgórna i Kolonia Milanówek”	140 ha	57%	wysoki	47	37
4.	„Miasto Ogród – Długa”	105 ha	73%	wysoki	29	20
5.	„Miasto Ogród – Jedwab”	62 ha	47%	wysoki	11	11
6.	„Miasto Ogród – Nowowiejska”	100 ha	0%	-	20	58
7.	„Grudów”	120 ha	1%	-	35	83
8.	„Turczynek”	48 ha	56%	niski	2	3
9.	„Kazimierzowska”	120 ha	28%	średni	24	69
10.	„Południe”	80 ha	99%	średni	31	-
11.	„Północ-1”	124 ha	8%	-	32	127
12.	„Północ-2”	56 ha	0%	-	1	11
13.	„Północny - Zachód”	73 ha	14%	średni	19	53
14.	„Zachód”	106 ha	22%	średni	37	99
15.	„Wschód”	60 ha	92%	niski	3	0

Tabela 21 / Dane uwzględnione przy określaniu harmonogramu sporządzania planów miejscowych

Poniższe rysunki ilustrują proces określania priorytetów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Milanówka.

²⁰ Decyzje wydane przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście”



Rysunek 44 / Dane przestrzenne stanowiące podstawę dla określenia harmonogramu realizacji planów miejscowych

Rysunek 45 / Harmonogram realizacji planów miejscowych dla poszczególnych rejonów planistycznych

Rejony urbanistyczne predystynowane do sporządzenia planów miejscowych w pierwszym etapie to przede wszystkim te obszary, na których plany miejscowe nie obowiązują w ogóle lub obowiązują jedynie na niewielkim fragmencie. Są to: rejon „Miasto Ogród – Nowowiejska”, rejon „Grudów”, rejon „Północ-1” i rejon „Północ-2”. Brak planów miejscowych na tych obszarach oznacza spontaniczny rozwój zabudowy, bez zapewnienia rezerw dla rozwoju układu dróg publicznych i powiązań przestrzennych z pozostałymi rejonami miasta, a w szczególności z obszarem historycznego miasta-ogrodu. Spośród wyżej wymienionych czterech rejonów urbanistycznych, pod kątem zainteresowania inwestorów, znacząco wyróżniają się dwa rejony, w obrębie których wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę – są to rejon „**Grudów**” i rejon „**Północ-1**”. Opracowanie planów miejscowych dla tych rejonów należy traktować priorytetowo. W przypadku rejonu „Grudów” podkreślenia wymaga również fakt, że w jego granicach występuje obszar wymagający pilnego uregulowania sytuacji prawnej w związku z uchyceniem planu „Wiatraczna-1”.

Dla rejonów, w zasięgu których plany miejscowe obowiązują, istotne znaczenie ma stopień aktualności tych dokumentów. W wyniku wcześniejszych analiz przyjęto, że spośród wszystkich planów obowiązujących na terenie miasta, najpilniejszej aktualizacji wymaga plan „Strefy Ochrony Konserwatorskiej”. Plan ten obejmuje cztery nowo wyznaczone rejony planistyczne: „Miasto Ogród – Parkowa”, „Miasto Ogród – Podgórna i Kolonia Milanówek”, „Miasto Ogród – Długa” i „Miasto Ogród – Jedwab”. Spośród tych czterech obszarów największym zainteresowaniem inwestycyjnym cieszy się rejon „**Miasto Ogród – Podgórna i Kolonia Milanówek**”, gdzie wydano aż 15% wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę z lat 2013-2017. Jest to istotny argument, by w harmonogramie prac nad planami miejscowymi, rejon ten traktować priorytetowo. Stosunkowo duże zainteresowanie inwestycyjne odnotowuje się również w rejonach „Miasto Ogród – Parkowa” i „Miasto Ogród – Długa”. W tym przypadku, w pierwszym etapie powinien zostać sporządzony plan miejscowy dla rejonu „**Miasto Ogród – Parkowa**”, dzięki czemu możliwe będzie spójne określenie ram przestrzennych dla całego obszaru historycznego założenia miasta-ogrodu po północnej stronie torów kolejowych.

Biorąc pod uwagę skalę potrzeb na terenie miasta, rejony urbanistyczne wymagające sporządzenia planów miejscowych w drugim etapie wyodrębniono metodą eliminacji, poprzez wcześniejsze wyznaczenie tych rejonów, dla których sporządzenie planów miejscowych nie musi być traktowane priorytetowo.

Rejony, dla których plany miejscowe mogą być opracowywane w ostatnim etapie to przede wszystkim rejon „**Miasto Ogród – Śródmieście**”, rejon „**Wschód**” i rejon „**Turczynek**”, w obrębie których obowiązują plany miejscowe uchwalone po 2010 r. i gdzie rozwiązania przestrzenne, wypracowane w efekcie trudnych kompromisów, pozostają aktualne do dziś. Kolejnym rejonem urbanistycznym w tej grupie jest rejon „**Miasto Ogród – Nowowiejska**”, gdzie wprowadzie plan miejscowy obecnie nie obowiązuje, ale stopień wykształcenia miejskiej struktury przestrzennej znacząco ogranicza ryzyko związane z wydawaniem na tych terenach decyzji o warunkach zabudowy. Ostatnim rejonem, dla którego sporządzenie planu można uznać za mniej pilne jest rejon „**Południe**”, niemal w całości objęty obowiązującym planem miejscowym „Południe część A”. Plan ten wskazany wprowadzie został w grupie planów wymagającym aktualizacji (w drugiej kolejności), jednak w zestawieniu wszystkich potrzeb, zmiana planu obowiązującego, który określa pewne zasady zagospodarowania, nie jest aż tak istotna, jak uchwalenie planów na terenach, na których zabudowa realizowana jest jedynie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

W rezultacie do rejonów, dla których plany miejscowe powinny zostać sporządzone w drugim etapie zaliczono: rejon „**Miasto Ogród – Jedwab**”, „**Miasto Ogród – Długa**”, „**Kazimierzowska**”, „**Północ-2**”, „**Północny - Zachód**” i „**Zachód**”. Rejony te obejmują obszary, gdzie obowiązujące plany miejscowe wymagają aktualizacji lub też stopień pokrycia planami jest niewielki, a podstawowym narzędziem kształtowania przestrzeni są decyzje o warunkach zabudowy. Wszystkie te rejony urbanistyczne wymagają kompleksowego podejścia do kształtowania

przestrzeni i stworzenia takich regulacji, które stanowić będą właściwe ramy dla rozwoju zabudowy w strukturze miasta-ogrodu.

Poniższa tabela przedstawia ramowy harmonogram sporządzania planów miejscowych dla poszczególnych rejonów urbanistycznych. Przyjęto, że część prac planistycznych możliwa będzie do prowadzenia równoległe z pracami nad sporządzaniem obecnie Studium, co przyspieszy proces zmian w zakresie planowania przestrzennego na terenie miasta. Obowiązujące przepisy dopuszczają taką możliwość, z zastrzeżeniem, że uchwalanie planów miejscowych nastąpi dopiero po uchwaleniu Studium.

Określone dla poszczególnych etapów przedziały czasowe (w latach) należy traktować jako ramowe – zarówno moment przystąpienia do sporządzania poszczególnych planów, jak i termin ich uchwalenia, traktuje się jako przesuwany, z zastrzeżeniem, że całościowo procedury planów z poszczególnych etapów powinny mieścić się w zaproponowanym przedziale czasowym. Dotyczy to przede wszystkim planów, których rozwiązania przestrzenne uzależnione są od wcześniejszych rozstrzygnięć w Studium i w związku z tym, ich uruchomienie będzie miało sens dopiero na etapie, kiedy procedura sporządzania Studium będzie odpowiednio zaawansowana (to jest po etapie uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu).

PLANY MIEJSCOWE DO SPORZĄDZENIA W PIERWSZYM ETAPIE (lata 2018 – 2022)
„Miasto Ogród – Podgórna i Kolonia Milanówek”
„Miasto Ogród – Parkowa”
„Północ-1”
„Grudów”
PLANY MIEJSCOWE DO SPORZĄDZENIA W DRUGIM ETAPIE (lata 2019 – 2023)
„Miasto Ogród – Jedwab”
„Miasto Ogród – Długa”
„Kazimierzowska”
„Północny - Zachód”
„Północ-2”
„Zachód”
PLANY MIEJSCOWE DO SPORZĄDZENIA W TRZECIM ETAPIE (lata 2020 – 2024)
„Miasto Ogród – Nowowiejska”
„Miasto Ogród -Śródmieście”
„Turczynek”
„Południe”
„Wschód”

Tabela 22 / Ramowy harmonogram sporządzania planów miejscowych

Przedstawiony powyżej ramowy harmonogram może ulegać zmianom wynikającym ze stopnia skomplikowania problemów przestrzennych i gotowości do wypracowywania kompromisów przez zainteresowane strony. Najbardziej złożone problemy mogą wymagać wielokrotnego wykładania projektu planu do publicznego wglądu i ponawiania procedury planistycznej, co przekłada się nawet na lata opóźnień prac planistycznych.

Innym problemem może być uzyskanie stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, co wiąże się nie tylko z przygotowaniem stosownych wniosków, ale też z długim czasem oczekiwania na decyzje właściwych instytucji. W przypadku odmowy udzielenia takiej zgody, projekt planu wymagał będzie przeprojektowania, a procedura – ponowienia w niezbędnym zakresie.

Odrębną kwestią są stale zmieniające się uwarunkowania prawne. Do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od momentu jej wejścia w życie, w okresie minionych czternastu lat wprowadzono aż 47 zmian, które w mniejszym lub większym stopniu wpływały na zakres planu miejscowego lub tryb jego sporządzania. Przygotowywane obecnie projekty ustaw mogą mieć istotny wpływ na realizację przyjętych założeń.

Zaprezentowany program sporządzania planów miejscowych związany jest ściśle z koncepcją objęcia całego obszaru miasta planami miejscowymi. Nie wyklucza to jednak opracowywania planów miejscowych innych niż przewidziano powyżej, w sytuacjach uzasadnionych i pilnych potrzeb w zakresie określonych zagadnień przestrzennych. Należy taką możliwość traktować jednak jako rozwiązanie interwencyjne – podstawą kształtowania polityki przestrzennej na terenie Milanówka, powinny być wyżej opisane założenia związane z sukcesywnym opracowywaniem planów miejscowych dla całego obszaru miasta.

Wykonanie założonego planu i docelowe pokrycie całego obszaru miasta planami miejscowymi przyniesie wymierny efekt w postaci przejrzystych i spójnych warunków inwestycyjnych na terenie Milanówka, z zapewnieniem ochrony najcenniejszych wartości miasta-ogrodu. Tym samym plany miejscowe staną się narzędziem do kształtowania spójnej i atrakcyjnej przestrzeni miasta.