

<b>PRZEDMIOTOWY ZAKRES AUDYTU</b>	Audytowi zostały poddane następujące procesy: 1. Zatwierdzanie podziałów i scaleń nieruchomości oraz prawidłowość wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek dzielonych w okresie 2011-2014. 2. Zadania własne gminy z zakresu ładu przestrzennego dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). 3. Ustalanie opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej zmianą miejscowych planów (analiza aktów notarialnych za okres 2011-2014).
<b>PODMIOT AUDYTUJĄCY/IMIONA I NAZWISKA AUDYTORÓW</b>	Audytor SF Sp. z o. o., ul. Litewska 24, 47-206 Kędzierzyn-Koźle Zespół audytorski: 1. Barbara Kamecka 2. Aneta Krawczyk 3. Piotr Kochmański
<b>CEL AUDYTU</b>	Zadanie to ma charakter zadania zapewniającego, którego celem jest dostarczenie Burmistrzowi Miasta Milanówka niezależnej i obiektywnej oceny działania badanego obszaru oraz wykazanie, że systemy kontroli zarządczej w badanym obszarze funkcjonują prawidłowo lub wymagają wzmocnienia.
<b>PODMIOTOWY ZAKRES AUDYTU</b>	Audytor został prowadzony Urzędzie Miasta Milanówka w Referacie Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego. Audyt przeprowadzono na podstawie 57 postępowań, w tym 15 postępowań podziałowych i 42 postępowań o wydanie warunków zabudowy oraz na podstawie czterech planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktów notarialnych doręczanych do urzędu w latach 2011-2014.
<b>DATA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA</b>	27.04.2015 r.

## I. USTALENIA STANU FAKTYCZNEGO.

### 1. Zatwierdzanie podziałów i scaleń nieruchomości oraz prawidłowość wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek dzielonych w okresie 2011-2014.

W audytowanym okresie przeprowadzono 195 postępowań administracyjnych w zakresie podziałów oraz 530 w zakresie wydania warunków zabudowy. Audyt przeprowadzono na podstawie 57 postępowań, w tym 15 postępowań podziałowych i 42 postępowań o wydanie warunków zabudowy.

Warunki zabudowy są wydawane na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej. Urząd zawarł następujące umowy w tym zakresie:

- Umowa o dzieło nr 272/137/GGP/12 z dnia 10.01.2012 r. z [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] dotycząca przygotowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z ceną 34,44 zł brutto za sztukę;
- Umowa o dzieło nr 272/94/GGP/13 z dnia 07.01.2013 r. z [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] dotycząca przygotowania decyzji o warunkach zabudowy i

Włk  
edp

zagospodarowania terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z ceną 34,44 zł brutto za sztukę:

- Umowa o dzieło nr 272/28/GGP/14 z dnia 10.01.2014 r. z [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] dotycząca przygotowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z ceną 36,59 zł brutto za sztukę.

Zwraca się uwagę na niską w stosunku do cen rynkowych cenę za sporządzenie projektu decyzji i analizę urbanistyczną. Cena taka od 2010 r. waha się w granicach 200 zł i wyżej.<sup>1</sup> Należy zauważyć, że podczas audytu stwierdzono w niektórych aktach brak udokumentowanej analizy urbanistycznej. Wydruki z analiz były uzupełniane podczas trwania czynności kontrolnych i omawiane przez pracownika Referatu. Dołączone wydruki nie zawierały podpisu osoby uprawnionej.

#### 1.1. Postępowanie nr GGP.6831.25.2013 (podział).

W dniu 24.07.2013 r. wpłynął wniosek dotyczący podziału działki nr [REDAKTOWANE] o powierzchni 2,2288 ha na 19 działek: 1 działkę zabudowaną, 15 działek pod zabudowę, 2 działki na poszerzenie dróg gminnych, 1 działkę pod drogę. W dniu 08.08.2013 r. wystąpiono z wezwaniem dotyczącym usunięcia braków formalnych: dokumentu potwierdzającego tytuł własności (odpis z księgi wieczystej) oraz wypisu z rejestru gruntów. Wezwanie doręczono wnioskodawcom. W aktach sprawy znajduje się kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 23.08.2013 r. (brak jednak jest informacji, kiedy dokument wpłynął do urzędu). Działka obejmuje grunty rolne i tereny mieszkaniowe i jest zabudowana 5 budynkami (2 mieszkalne, 2 gospodarcze i 1 do rozbiórki). Do akt załączono kopię odpisu zwykłego z ksiąg wieczystych (stan na dzień 21.08.2013 r., brak jest daty uzupełnienia dokumentu i wpływu do urzędu). Wydano postanowienie z dnia 05.09.2013 r. dotyczące pozytywnego zaopiniowania proponowanego podziału. Załącznikiem do postanowienia jest wstępny projekt podziału (brak możliwości ustalenia na jakiej mapie został wykonany). Brak też jest informacji, czy wstępny projekt podziału był załącznikiem do wniosku, czy został uzupełniony w późniejszym terminie. Wstępny projekt wykonał geodeta, [REDAKTOWANE]. Zgodnie z uzasadnieniem tego postanowienia: „W wyniku prowadzonego postępowania ustalono, iż projektowane działki spełniają wymagane przepisami ogólnymi warunki dla zagospodarowania ich pod kątem zabudowy indywidualnej”. Postanowienie podpisał z upoważnienia Pan Ryszard Malinowski, Zastępca Burmistrza. Treść przygotowała Pani K. Królikowska. W aktach brak jest informacji dotyczącej doręczenia postanowienia stronom postępowania. Na postanowieniu znajduje się adnotacja geodety „otrzymałem 3 egzemplarze celem doręczenia”. Z akt sprawy nie wynika jednak jego upoważnienie do działania w imieniu stron postępowania. Wniosek o wydanie decyzji

<sup>1</sup> Przykładowe dane ogólnodostępne z Biuletynu Zamówień Publicznych: patrz ogłoszenia o udzieleniu zamówień nr 27267-2013 (cena brutto 295,01 zł); nr 21932-2015 (cena brutto 430,5 zł); nr 80177-2010 (cena brutto 418,20 zł); 13362-2013 (cena brutto 281,67 zł) oraz informacja z BIP Gminy Lutomiersk z 2010 r. (cena brutto 230 zł), informacja z BIP Gminy Ostróda z 2012 r. (cena brutto 395 zł).

llli  
BAC  
estp



zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości wpłynął do urzędu w dniu 22.11.2013 r. Załącznikiem do niego jest dokumentacja geodezyjna przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego. Decyzję nr 26/2013 wydano w dniu 19.12.2013 r. Doręczono ją w dniu 19.12.2013 r. Na decyzji naniesiono pieczęć stwierdzającą ostateczność decyzji w dniu 03.01.2014 r. W dniu prowadzenia czynności audytowych w aktach sprawy brak było mapy z projektem podziału, która powinna stanowić załącznik do decyzji. W dniu następnym (tj. 27.03.2015 r.) uzupełniono akta sprawy o mapę. W decyzji dokonano warunkowego podziału działek [REDAKOWANA] z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej. W dniu 11.07.2014 r. wpłynęło podanie o umorzenie postępowania w zakresie ww. podziału. Tego samego dnia wydano decyzję nr 30/2014 dotyczącą uchylecia decyzji 26/2013 i decyzję nr 31/2014 dotyczącą umorzenia postępowania w tej sprawie. Należy zaznaczyć, że mimo iż przedmiotowa działka była wpisana do rejestru zabytków (stanowisko archeologiczne) nie żądano od strony uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Działka nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przed podziałem wnioskodawca nie uzyskiwał decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (w zakresie dróg).

1.1.2. Postępowania nr GNPP.6730.13.2014, GNPP.6730.12.2014, GNPP.6730.14.2014, GNPP.6730.15.2014, GNPP.6730.16.2014, GNPP.6730.17.2014, GNPP.6730.19.2014, GNPP.6730.13.2014, GNPP.6730.21.2014, GNPP.6730.23.2014, GNPP.6730.36.2014, GNPP.6730.22.2014, GNPP.6730.20.2014, GNPP.6730.34.2014, GNPP.6730.35.2014 (warunki zabudowy).

Dla działek wydzielonych w postępowaniu nr GGP.6831.25.2013 wystąpiono o warunki zabudowy. Wnioski o wydanie warunków zabudowy na nowe działki wpłynęły w dniu 24.01.2014 r. W dniu 29.01.2014 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnień o mapy i koncepcję zagospodarowania terenu. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania przekazano stronom postępowania. Sporządzono analizę urbanistyczną. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przekazano do uzgodnień:

- Marszałkowi Województwa Mazowieckiego w zakresie melioracji; (uzgodnienie pozytywne);
- zarządcom dróg (uzgodnienia pozytywne);
- Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków: odmówił uzgodnienia w zakresie archeologicznym dla części działek z uwagi na fakt, że niektóre podzielone wcześniej działki leżały na obszarze stanowiska archeologicznego (umorzenie dla działki [REDAKOWANA]).

Strona złożyła zażalenie na postanowienie konserwatora. W dniu 11.07.2014 r. wpłynął wniosek o umorzenie wszystkich postępowań. We wszystkich sprawach wydano decyzje w sprawie umorzenia wszczętego postępowania.

Sprawdzono prawidłowość przeprowadzonej analizy urbanistycznej. Wyniki opisano wspólnie z postępowaniami z punktu 1.2.2.

Włó [REDAKOWANA]  
[REDAKOWANA]

1.2. Postępowanie nr GGP.6831.24.2013 (podział).

Postępowanie dotyczyło działki [REDAKTOWANA] powierzchni 1,9650 ha i polegało na wydzieleniu 17 działek: 15 pod zabudowę i 2 działki pod poszerzenie dróg i 1 działka pod drogę. Wniosek o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału nieruchomości wpłynął w dniu 24.04.2013 r. W dniu 08.08.2013 r. urząd zwrócił się do wnioskodawcy o uzupełnienie braków formalnych w zakresie dokumentu potwierdzającego tytuł własności do nieruchomości (odpis z księgi wieczystej) oraz wypisu z rejestru gruntów. Wezwanie zostało doręczone wnioskodawcom. W aktach sprawy znajduje się kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 23.08.2013 r. bez daty wpływu do urzędu, odpis zwykły z księgi wieczystej wg stanu na dzień 21.08.2013 r. również bez daty wpływu do urzędu. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka jest niezabudowana i sklasyfikowana jako grunty rolne, rowy i drogi. Postanowieniem z dnia 05.09.2013 r. Burmistrz Milanówka pozytywnie zaopiniował projekt podziału nieruchomości stanowiący załącznik do postanowienia nr GGP.6831.24.2013 (autorstwa geodety, [REDAKTOWANA]). Na wstępnym projekcie podziału brak jest daty sporządzenia. Z akt sprawy nie wynika również, czy projekt ten został załączony do wniosku, czy podlegał uzupełnieniom. Postanowienie zostało przygotowane przez Panią K. Królikowską a podpisane przez Zastępcę Burmistrza, Pana Ryszarda Malinowskiego z upoważnienia Burmistrza Milanówka. Zgodnie z uzasadnieniem postanowienia: „*W wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż projektowane działki spełniają wymagane przepisami ogólnymi warunki dla zagospodarowania ich pod kątem zabudowy indywidualnej*”. W aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia postanowienia stronom postępowania (jest jedynie informacja o doręczeniu postanowienia geodecie, który sporządził projekt podziału z adnotacją: „otrzymałem 3 egz. celem dostarczenia”). Należy zauważyć, że w aktach przekazanych do audytu brak jest upoważnienia do działania geodety w imieniu stron postępowania). W dniu 10.12.2013 r. wpłynął wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości. Załącznikiem do wniosku była dokumentacja przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dotycząca podziału. W dniu 23.12.2013 r. Burmistrz Milanówka wydał decyzję nr 28/2013 w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości. Decyzję przygotowała Pani K. Królikowska a podpisał Pan Ryszard Malinowski, Zastępca Burmistrza z upoważnienia. Decyzja została doręczona stronom postępowania w dniu 23.12.2013 r., w związku z czym stała się ostateczna w dniu 08.01.2014 r. Na decyzji przystawiono pieczęć stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna w dniu 07.01.2014 r. W dniu 11.07.2014 r. do urzędu wpłynęło podanie właścicieli działek o umorzenie postępowania dotyczącego podziału działki nr 1. W dniu 11.07.2014 r. wydano decyzję nr 33/2014 umarzającą postępowanie w sprawie podziału ww. nieruchomości. Decyzja została doręczona stronom w dniu 24.07.2014 r. Ostateczność decyzji stwierdzono na dzień 08.08.2014 r. Tego samego dnia wydano decyzję nr 32/2014 r. dotyczącą uchylecia decyzji 28/2013. Decyzja została doręczona stronom w dniu 24.07.2014 r. Ostateczność decyzji stwierdzono na dzień 08.08.2014 r. Należy zaznaczyć, że

AM  
BLL  
OK



mimo iż przedmiotowa działka była wpisana do rejestru zabytków (stanowisko archeologiczne) nie żądano od strony uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Działka nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przed podziałem wnioskodawca nie uzyskiwał decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (w zakresie dróg).

1.2.1. Postępowania nr GNPP.6730.32.2014, GNPP.6730.33.2014, GNPP.6730.27.2014, GNPP.6730.28.2014, GNPP.6730.29.2014, GNPP.6730.30.2014, GNPP.6730.37.2014, GNPP.6730.38.2014, GNPP.6730.39.2014, GNPP.6730.40.2014, GNPP.6730.24.2014, GNPP.6730.26.2014, GNPP.6730.78.2014, GNPP.6730.31.2014) (warunki zabudowy).

Wnioski o wydanie warunków zabudowy na nowe działki powstałe w wyniku podziału nr GGP.6831.24.2013 wpłynęły do urzędu w dniu 24.01.2014 r. W dniu 29.01.2014 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnień o mapy i koncepcję zagospodarowania terenu. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania przekazano stronom postępowania. Sporządzono analizę urbanistyczną. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przekazano do uzgodnień:

- Marszałkowi Województwa Mazowieckiego w zakresie melioracji: (uzgodnienie pozytywne);
- zarządcom dróg (uzgodnienia pozytywne);
- Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków: odmówił uzgodnienia w zakresie archeologicznym dla części działek z uwagi na fakt, że niektóre podzielone wcześniej działki leżały na obszarze stanowiska archeologicznego (umorzenie postępowań tylko dla działek [REDAKTED])

Strona złożyła zażalenie na postanowienie konserwatora. W dniu 11.07.2014 r. wpłynął wniosek o umorzenie postępowań. We wszystkich sprawach wydano decyzje w sprawie umorzenia wszczętego postępowania. W dniu 05.11.2014 r. wpłynęło postanowienie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które uchyla zaskarżone postanowienie i umarza postępowanie Mazowieckiego Konserwatora Zabytków.

Na działkę [REDAKTED] złożono wniosek w dniu 30.04.2014 r. a 11.07.2014 r. Wydano decyzję nr 73/2014 w sprawie umorzenia postępowania o wydanie decyzji.

Sprawdzono prawidłowość przeprowadzenia analizy urbanistycznej do ww. postępowań dla działek nr [REDAKTED] i dla działek nr [REDAKTED] w obrębie [REDAKTED]. Wnioski zawierają kopię mapy zasadniczej zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – zwanym dalej *rozporządzeniem w sprawie warunków zabudowy*. Jednak mapy załączone do akt w większości nie spełniają wymogu § 3 ust. 2 *rozporządzeniem w sprawie warunków zabudowy*, dotyczącego granic obszaru, jaki ma podlegać analizie. Analizę funkcji oraz cech zabudowy i

Wł  
Bzu  
off

zagospodarowania wykonano dla wszystkich działek wymienionych we wniosku. Podział działek przeprowadzony został bez wydania warunków zabudowy.

Przyjęte do wyznaczenia wskaźników parametry urbanistyczne i architektoniczne zabudowy, znajdującej się w obszarze analizowanym zostały ustalone w odniesieniu do działek o numerach: [REDAKTOWANE]; [REDAKTOWANE]; [REDAKTOWANE], które w większości prowadzonych postępowań nie powinny brać udziału w analizie, ponieważ nie znajdowały się w obszarze trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem. Wyjątkiem jest działka [REDAKTOWANE] sąsiadująca z działką nr [REDAKTOWANE]. Ponadto, przyjęcie działek do analizy było wybiórcze, ponieważ nie brano pod uwagę działki (bez numeru na mapie), która zabudowana została budynkiem użyteczności publicznej, dawnym domem starców i jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie części analizowanych działek. Działka ta ma zupełnie inny charakter oraz parametry zabudowy i gdyby została włączona do analizy, to uzyskane parametry nie pozwalałyby na zabudowę jednorodzinną mieszkalną.

Wskaźniki dla wszystkich działek z wniosku, nie wliczając działek [REDAKTOWANE] (drogowych), są błędnie wyznaczone. Wskaźnik zabudowy wyliczony został na podstawie nieprawidłowego założenia polegającego na tym, że w liczniku uśredniającego dzielenia uwzględniono sumę powierzchni danych działek zakwalifikowanych do kategorii „B-R” [REDAKTOWANE] i „B” [REDAKTOWANE], przy czym pozostałe części tej samej działki kategorii „R” nie zostały uwzględnione w obliczeniach. Powinno się w obliczeniach uwzględniać całkowitą powierzchnię działek. Doprowadziło to do sytuacji znacznego zawyżenia wskaźnika zabudowy a prawidłowo określony współczynnik w granicach ~3% uniemożliwiłaby zabudowę mieszkalną jednorodziną. W związku z powyższym nie da się zatem ustalić następujących parametrów: wskaźnika zabudowy w odniesieniu do kontekstu zabudowy wg § 5. ust. 1 *rozporządzenia w sprawie warunków zabudowy* (wyniki analizy w aktach spraw definiują ten współczynnik na poziomie około 15%), szerokości elewacji frontowej wg § 6 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie warunków zabudowy*, wysokości górnej krawędzi elewacji wg § 7 *rozporządzenia w sprawie warunków zabudowy*, geometrii dachu wg § 8 *rozporządzenia w sprawie warunków zabudowy*, wysokości budynku, ilości kondygnacji.

Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy nastąpiło w odniesieniu jedynie do przepisów ustawy o drogach publicznych - bez nawiązania do istniejącej zabudowy sąsiedniej, ponieważ sąsiednie działki są niezabudowane. Dodatkowo należy zauważyć, że linię zabudowy wyznaczono od działek wydzielonych pod drogi, a w tym przypadku przepisy w zakresie dróg publicznych nie powinny być stosowane. W przypadku działki nr [REDAKTOWANE] linia zabudowy wyznaczona została błędnie, ponieważ nie nawiązuje ona w żaden sposób do budynku oznaczonego jako „m3” na zabudowanej sąsiedniej działce o numerze [REDAKTOWANE] i odnosi się w całości do działki nr [REDAKTOWANE] wydzielonej pod drogę publiczną.

11/11  
13/11  
[Signature]



Zapis w częściach opisowych analizy dotyczący spełnienia łącznie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym jest niezgodny zatem ze stanem faktycznym a został potwierdzony przez osobę uprawnioną do sporządzania analiz. Wszystkie postępowania dla działek nr od [REDAKTOWANE] zostały umorzone na wniosek strony wnoszącej o ustalenie warunków zabudowy, część z działek leży na terenach stanowiska archeologicznego [REDAKTOWANE] i w przypadkach działek nr: [REDAKTOWANE] Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem odmawiał pozytywnego uzgodnienia. Niemniej jednak analiza urbanistyczna stanowiąca podstawę sporządzenia projektu decyzji o warunkach zabudowy przekazanego do uzgodnień została przeprowadzona niezgodnie z ustawą i rozporządzeniem wykonawczym do niej.

### 1.3. Postępowanie nr GGP.6831.20.2012 (podział).

Wniosek o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału działki [REDAKTOWANE] w obrębie [REDAKTOWANE] wpłynął do urzędu w dniu 16.07.2012 r. Wniosek dotyczył wydzielenia działki o powierzchni 1 500 m<sup>2</sup> z działki o powierzchni 1,2996 ha. Do wniosku załączono mapę (brak danych identyfikacyjnych), na którą naniesiono wstępny projekt podziału (brak podpisu osoby sporządzającej). Z mapy wynika, że wydzielona działka jest zabudowana jednym budynkiem (podział przebiega przez ten budynek), na budynku naniesiono adnotację „budynek rozebrany”, jednak nikt się pod tym nie podpisał. Załącznikiem do wniosku jest również kopia wypisu z rejestru gruntów, wg którego teren ma przeznaczenie mieszkaniowe oraz odpis z ksiąg wieczystych. W dniu 30.07.2012 r. wydano postanowienie dotyczące pozytywnej opinii podziału, które doręczono wnioskodawcy. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości wpłynął w dniu 08.08.2012 r. W aktach sprawy znajduje się dokumentacja podziałowa przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wraz z mapą z projektem podziału, na którym podpisał się geodeta, [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]. Decyzję w sprawie zatwierdzenia podziału z dnia 21.11.2012 r. nr 52/2012 wydano i doręczono stronie w dniu 06.12.2012 r. Na decyzji naniesiono pieczęć stwierdzającą ostateczność z dniem 21.12.2012 r. Działka dzielona nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przed podziałem wnioskodawca nie uzyskiwał decyzji o warunkach zabudowy.

### 1.4. Postępowanie nr GGP.6831.37.2011 (podział).

Wniosek o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału działki nr [REDAKTOWANE] w obrębie [REDAKTOWANE] wpłynął do urzędu w dniu 05.08.2011 r. Wniosek dotyczył podziału działki o łącznej powierzchni 0,2067 ha na dwie działki o powierzchni 0,1033 ha (pod zabudowę mieszkaniową) i 0,1034 ha (działka zabudowana). Zgodnie z załączonym wypisem w rejestrze gruntów działka obejmuje tereny

Uli  
Pół  
off

mieszkaniowe. Do wniosku załączono mapę (brak danych identyfikacyjnych), na którą naniesiono wstępny projekt podziału (nikt się nie podpisał). Załącznikiem do wniosku jest wypis z rejestru gruntów, wg którego teren ma przeznaczenie mieszkaniowe oraz odpis z ksiąg wieczystych. W dniu 09.08.2011 r. wydano postanowienie dotyczące pozytywnej opinii podziału, które doręczono wnioskodawcom. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości wpłynął w dniu 24.01.2012 r. W aktach sprawy znajduje się dokumentacja podziałowa przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wraz z mapą z projektem podziału, na którym podpisał się geodeta, [REDAKTOWANE]. Decyzję nr 5/2012 w sprawie zatwierdzenia podziału wydano w dniu 27.01.2012 r. i doręczono stronom w dniu 27.01.2012 r. Na decyzji naniesiono pieczęć stwierdzającą ostateczność decyzji w dniu 11.02.2012 r. Działka dzielona nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przed podziałem wnioskodawca nie uzyskiwał decyzji o warunkach zabudowy.

#### 1.4.1. Postępowanie nr GGP.6730.99.2013 (warunki zabudowy dla nowo wydzielonej działki) [REDAKTOWANE]

Wniosek wpłynął w dniu 25.07.2013 r. i dotyczył budowy domu jednorodzinnego w poddaszem użytkowym i garażem w bryle budynku. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 29.07.2013 r. doręczono stronom postępowania. Projekt decyzji wysłano do uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Gminą Milanówek (pozytywne uzgodnienia). Decyzję nr 110/2013 o warunkach zabudowy wydano w dniu 09.10.2013 r., stwierdzono jej ostateczność w dniu 06.11.2013 r.

Dokonano badania poprawności przeprowadzonej analizy urbanistycznej. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 4 m od granicy działki od strony drogi publicznej zostało sporządzone odnosząc się do warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 4 m odpowiada wymogom stawianym dla ściany zewnętrznej budynków z oknami. Budynek na sąsiedniej działce [REDAKTOWANE] oznaczony „m2” zabudowano w odległości 3 m od granicy działki (nie wliczając spocznika i schodów zewnętrznych, które są zlokalizowane w odległości 1,5 m od granicy działki), i to on stanowi podstawę do wyznaczenia kontynuacji linii zabudowy, jednak nie został uwzględniony w analizie przy wysowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Nie zostały też uwzględnione inne przepisy (ustawa o drogach publicznych - odległość zabudowy od strony drogi gminnej). Należy też zauważyć, że szerokość jezdni wynosi 3 m, wydzielono dodatkowo na wysokości działki 1.5 metrowej szerokości ciąg pieszy. W związku z tym istnieje potrzeba nakazu budowania zatok do mijania się pojazdów a na długości drogi [REDAKTOWANE], która pokazana jest na mapie do analizy (brak jest zatok). Wjazdy na posesję, które są cofnięte w stosunku do linii rozgraniczającej drogę nie spełniają funkcji do mijania się pojazdów.

lll  
cshp  
PME



### 1.5. Postępowanie nr GGP.6831.21.2011 (podział).

Wniosek o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału działki nr [REDAKTOWANO] o pow. 0,3886 ha, działki [REDAKTOWANO] o pow. 0,6771 ha, działki [REDAKTOWANO] o pow. 0,0207 ha w obrębie [REDAKTOWANO] wpłynął do urzędu w dniu 20.04.2011 r. Wniosek dotyczył podziału działek na 8 działek pod zabudowę, 4 działki pod drogę. W aktach znajduje się mapa (brak danych identyfikacyjnych), na którą naniesiono wstępny projekt podziału (nikt się nie podpisał). Załącznikiem do wniosku jest kopia wypisu z rejestru gruntów, wg którego teren ma przeznaczenie rolne oraz drogowe [REDAKTOWANO] oraz odpis z ksiąg wieczystych. W dniu 20.05.2011 r. wydano postanowienie dotyczące pozytywnej opinii podziału, które doręczono wnioskodawcom. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości wpłynął w dniu 19.01.2012 r. W aktach sprawy znajduje się mapa z projektem podziału, na którym podpisał się geodeta, [REDAKTOWANO]. Decyzję w sprawie zatwierdzenia podziału z dnia 23.01.2012 r. nr 1/2012 wydano i doręczono wnioskodawcy w dniu 23.01.2012 r. Na decyzję naniesiono pieczęć, na której stwierdzono ostateczność decyzji z dniem 07.02.2012 r. Działka nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przed podziałem wnioskodawca nie uzyskiwał decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (w zakresie dróg).

#### 1.5.1. Warunki zabudowy GGP.6730.21.2012, GGP.6730.22.2012, GGP.6730.23.2012, GGP.6730.24.2012, GGP.6730.25.2012, GGP.6730.26.2012, GGP.6730.27.2012, GGP.6730.28.2012 (warunki zabudowy na podzielone działki).

Na podzielone działki o numerach [REDAKTOWANO] powstałe w wyniku podziału nr GGP.6831.21.2011 właściciel wystąpił w dniu 01.03.2012 r. o warunki zabudowy dotyczące budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku. Dokonano zawiadomienia o wszczęciu postępowania wszystkich stron. Przeprowadzono analizę urbanistyczną, w aktach znajduje się wydruk komputerowy ale bez podpisu autora. Projekt decyzji o warunkach zabudowy wysłano do uzgodnień z:

- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego (uzgodnienia pozytywne);
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (milczący akcept);
- Gminą Milanówek (uzgodnienie pozytywne).

W postępowaniu nr GGP.6730.28.2012 stroną postępowania był [REDAKTOWANO] ówczesny Kierownik Referatu Geodezji i Gospodarki Przestrzennej oraz [REDAKTOWANO] Naczelnik czynnie uczestniczył w prowadzeniu postępowania, mimo że z mocy *kodeksu postępowania administracyjnego* powinien sam się wyłączyć lub zostać wyłączony przez bezpośredniego przełożonego. Podpisał m.in. zawiadomienie o wszczęciu postępowania, pismo przewodnie przekazujące projekt decyzji do uzgodnień, parafował również decyzję. Decyzje o warunkach zabudowy doręczano prawidłowo. W przypadku decyzji nr 50/2012 ostatnie strony otrzymały decyzję w dniu 25.05.2012 r., a na przystawionej na decyzji pieczęci stwierdzono jej ostateczność z dniem 11.06.2012 r.

*[Handwritten signature]*

W trakcie audytu sprawdzono prawidłowość przeprowadzenia analizy urbanistycznej. Przyjęte parametry urbanistyczne i architektoniczne zabudowy do wyznaczenia wskaźników, znajdującej się w obszarze analizowanym zostały sporządzone w odniesieniu do działek: [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] obręb [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] obręb [REDAKTOWANE] które nie sąsiadują bezpośrednio z analizowanymi działkami.

Zatem nie da się ustalić następujących parametrów: wskaźnika zabudowy w odniesieniu do kontekstu zabudowy wg. § 5. ust. 1., szerokości elewacji frontowej wg. § 6 ust. 1, wysokości górnej krawędzi elewacji wg. § 7, geometrii dachu wg. § 8. *rozporządzenia w sprawie warunków zabudowy*, a także wysokości budynku, ilości kondygnacji. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono odnosząc się jedynie do przepisów ustawy o drogach publicznych, (które to przepisy nie mogą się odnosić, w tym przypadku do działki wydzielonej pod drogę), bez nawiązania do istniejącej zabudowy sąsiedniej (sąsiednie działki są niezabudowane).

W aktach sprawy dotyczących działek dz. nr [REDAKTOWANE] w trakcie prowadzenia czynności audytowych w ogóle nie było analizy urbanistycznej. Stwierdzono brak daty i podpisu sporządzającego analizę w części opisowej dla działek o numerach nr [REDAKTOWANE]. Załączona mapa do analizy dz. nr [REDAKTOWANE] nie spełnia wymogów *rozporządzenia w sprawie warunków zabudowy* a numeracja działek jest naniesiona ołówkiem. Wszystkie postępowania dla działek nr [REDAKTOWANE] zakończyły się wydaniem warunków zabudowy z rażącym naruszeniem obowiązujących przepisów.

#### 1.6. Postępowanie nr GGP.6831.4.2011 (podział).

Wniosek o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału działki nr [REDAKTOWANE] o pow. 0,0729 ha wpłynął do urzędu w dniu 01.02.2011 r. Wniosek dotyczył podziału zabudowanej budynkiem działki na dwie działki mający na celu zniesienie współwłasności z art. 95 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W aktach znajduje się mapa (brak danych identyfikacyjnych), na którą naniesiono wstępny projekt podziału (nikt się nie podpisał). Załącznikiem do wniosku jest wypis z rejestru gruntów, wg którego teren ma przeznaczenie mieszkaniowe i jest zabudowany jednym budynkiem oraz odpis z ksiąg wieczystych. W aktach znajduje się również kopia decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i szamba szczelnego oraz decyzji PINB dotycząca udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości wpłynął w dniu 23.03.2011 r. W aktach sprawy znajduje się dokumentacja podziałowa przyjęta do państwowego zasoby geodezyjnego i kartograficznego, wraz z mapą z projektem podziału, na którym podpisał się geodeta. [REDAKTOWANE]. Załącznikiem do wniosku jest kserokopia decyzji o pozwoleniu na budowę nr 34/11 z dnia 01.02.2011 r. Decyzję w sprawie zatwierdzenia podziału z dnia 29.03.2011 r. nr 12/2011 wydano i doręczono wnioskodawcy w dniu 01.04.2011 r. Pieczęć ostateczności przystawiono z dniem 01.04.2011 r. powołując się na art. 130 par. 4 *kpa* (treść pieczęci: *..decyzja*

UW  
[REDAKTOWANE]



*niniejsza w trybie postępowania administracyjnego stała się ostateczna i podlega wykonaniu*”). Zgodnie z załączonymi dokumentami na dzielonej działce znajdował się jeden budynek. Budynek ten został podzielony wzdłuż ściany konstrukcyjnej posadowionej na wspólnym fundamencie – co świadczy o tym, że na działce wybudowano jeden budynek.

#### 1.7. Postępowanie nr GGP.6831.23.2011 (podział)

Wniosek o wydanie decyzji o podział działki nr [REDAKTOWANO] o pow. 0,1353 ha wpłynął do urzędu w dniu 28.04.2011 r. Wniosek dotyczył podziału zabudowanej budynkiem działki na dwie działki, mającego na celu zniesienie współwłasności z art. 95 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Załącznikiem do wniosku jest kopia wypisu z rejestru gruntów, wg którego teren ma przeznaczenie mieszkaniowe i jest zabudowany jednym budynkiem oraz odpis z ksiąg wieczystych. Ponadto, załączono kopię pozwolenia na budowę dotyczącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, dwóch szamb szczelnych oraz wewnętrznej instalacji gazowej, zawiadomienie o zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania. W aktach sprawy znajduje się dokumentacja podziałowa przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 12.05.2011 r., brak jest mapy z projektem podziału. Decyzję w sprawie zatwierdzenia podziału z dnia 15.05.2011 r. nr 15/2011 wydano i doręczono wnioskodawcy w dniu 13.05.2011 r. Pieczęć ostateczności przystawiono z dniem 16.05.2011 r. powołując się na art. 130 par. 4 *kpa* (treść pieczęci: *„decyzja niniejsza w trybie postępowania administracyjnego stała się ostateczna i podlega wykonaniu”*). Stroną postępowania i wnioskodawcą był [REDAKTOWANO] ówczesnego Kierownika referatu, który zajmował się rozpatrzeniem sprawy. Pan Tomasz Krysiak nie wyłączył się jednak z postępowania i nie został wyłączony przez bezpośredniego przełożonego. Zgodnie z załączonymi dokumentami na dzielonej działce znajdował się jeden budynek. Budynek ten został podzielony wzdłuż ściany konstrukcyjnej posadowionej na wspólnym fundamencie – co świadczy o tym, że na działce wybudowano jeden budynek.

#### 1.8. Postępowanie nr GGP.6831.8.2012 (podział)

Wniosek o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału od pięciu właścicieli z siedmiu ujawnionych w księdze wieczystej wpłynął w dniu 16.03.2012 r. Wniosek dotyczył wydzielenia z działki nr [REDAKTOWANO] w obrębie [REDAKTOWANO] o powierzchni 6,2999 ha 25 działek budowlanych, 8 pod drogi gminne, 2 pod tereny zielone i usług oraz pod infrastrukturę techniczną. Załącznikiem do wniosku jest wstępny projekt podziału (brak jest podpisu i identyfikacji mapy). Zgodnie z kopią wypisu z rejestru gruntów działka nr 2 to grunty rolne, zakrzewione i rowy. Działka była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Wschód 2. Zgodnie z zapisami działu III planu, rozdział 9 określa się możliwość minimalnej powierzchni działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszczono na tym terenie zmniejszenie wielkości o 5%. Zgodnie z par. 26 ust. 2 dopuszczono inne kąty położenia granic działek, mniejszą powierzchnię działek i inną szerokość frontu działek, niż określone w planie, dla działek budowlanych wydzielonych w oparciu i proponowane na rysunku planu granice działek

Wit PA  
MP

budowlanych. Proponowany podział został sporządzony niezgodnie z tymi granicami. W dniu 05.04.2012 r. wpłynął wniosek dwóch pozostałych właścicieli ujawnionych w księdze wieczystej. W dniu 11.04.2012 r. wydano postanowienie dotyczące pozytywnej opinii w sprawie podziału, które były doręczone wnioskodawcom. W dniu 20.06.2012 r. wpłynęły wnioski właścicieli dotyczące wydania decyzji zatwierdzającej podział. W aktach znajduje się dokumentacja z geodezyjnego podziału przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 10.06.2012 r. Decyzję nr 34/2012 r. z dnia 25.06.2012 r. wydano zatwierdzając podział. Należy zaznaczyć, że podział ten nie jest zgodny z podziałem proponowanym w planie. Szczegółowe zestawienie różnic zaprezentowano w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania. Stronom doręczono decyzję do dnia 10.07.2012 r., ostateczność decyzji stwierdzono w dniu 25.07.2012 r.

Do urzędu wpłynął wniosek o wypłacenie odszkodowania za drogi przejęte (16428 m<sup>2</sup> po 183 PLN) w wysokości 3 006 141 zł. Pomiędzy stronami trwały negocjacje w sprawie odszkodowania ale w dniu 30.06.2014 r. właściciele nieruchomości wystąpili do Starosty Grodziskiego o ustalenie odszkodowania. Postępowanie to zawieszono na wniosek z dnia 01.09.2014 r. (art. 98 par. 1 *kpa*). W prognozie finansowej skutków finansowych uchwalenia planu Wschód 2 sporządzonej w marcu 2011 rok przez mgr. inż. arch. Grzegorza Chojnackiego (firma Kanon) potencjalny wpływ z renty planistycznej wynosiłby 1 797 277 zł a wydatki gminy związane z wykupem terenów pod drogi 575 000 zł (25 zł za metr).

#### 1.9. Podział nr GGP.6831.28.2012

Postępowanie zostało wszczęte z urzędu i dotyczy działki nr [REDAKTED] w obrębie [REDAKTED] o powierzchni 9,1779 ha. Działka obejmuje grunty leśne, zurbanizowane tereny niezabudowane, tereny rekreacyjne wypoczynkowe. Dokonano podziału na działkę nr [REDAKTED] (7,0142 ha) oraz działkę nr [REDAKTED] (2,1628 ha). Działka jest własnością gminy Milanówek. Wstępny projekt podziału załączony do akt nie zawiera identyfikacji mapy i podpisu osoby sporządzającej projekt. W aktach znajduje się również dokumentacja geodezyjna dotycząca podziału, którą przyjęto do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 19.12.2012 r. Podział zlecono geodecie [REDAKTED] [REDAKTED] ówczesnego Kierownika referatu prowadzącego to postępowanie). Pan Tomasz Krysiak był zatem merytorycznie odpowiedzialny za zlecenie prac geodezyjnych i ich odbiór. W związku z powyższym powinien zostać wyłączony z niniejszego postępowania. Wydano decyzję nr 54/2012 w dniu 21.12.2012 r. zatwierdzając podział.

#### 1.10. Postępowanie nr GGP.6831.11.2012 (podział).

Wniosek o zaopiniowanie podziału działek nr [REDAKTED] w obrębie [REDAKTED] na 3 działki budowlane i 2 na poszerzenie drogi gminnej i jedną pod drogę gminną. W obrębie dzielonej działki obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 148/XLI/96 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 grudnia

W  
B  
A  
K



1996 r. w sprawie zatwierdzenia planu osiedla Czubińska). Wstępny projekt podziału z 05.04.2012 r. sporządzony został przez [REDAKTOWANO]. W aktach sprawy znajduje się wydruk „informacja o działce” pobity przez tego geodetę oraz kopia wypisu i wyrys z ewidencji gruntów (tereny rolne, klasa III). Wniosek o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału nieruchomości wpłynął w dniu 13.04.2012 r. Postanowienie wydano w dniu 09.05.2012 r. i doręczono właścicielom. W aktach sprawy znajduje się dokumentacja przyjęta do państwowego zasobu geodezji i kartografii w dniu 19.06.2012 r. Wydano decyzję nr 39/2012 z dnia 17.07.2012 r., którą doręczono stronom postępowania w dniu 25.07.2012 r. (ostateczność decyzji stwierdzono na pieczęci w dniu 10.08.2012 r.).

#### 1.11. Postępowanie nr GGP.6831.9.2011

Postępowanie wszczęto na wniosek, który wpłynął do urzędu w dniu 25.02.2011 r. Wniosek dotyczył podziału działki nr [REDAKTOWANO] w obrębie [REDAKTOWANO] o pow. 2,3089 ha na 3 działki: 2,0766 (zabudowana), i dwie pod zabudowę mieszkaniową o powierzchniach 0,1161 ha, 0,1162 ha. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki te to grunty rolne, pastwiska, rowy i nieużytki, lasy i grunty leśne. Działka był objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W aktach znajduje się odpis z księgi wieczystej. Wydano postanowienie z dnia 21.03.2011 r. w sprawie zaopiniowania projektu podziału działki, które doręczono stronom postępowania. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział złożono w dniu 24.08.2011 r. W aktach znajduje się dokumentacja przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 19.08.2011 r. Decyzję nr 32/2011 wydano w dniu 01.09.2011 r. i doręczono stronom postępowania w dniu 08.09.2011 r. Ostateczność decyzji stwierdzono na pieczęci w dniu 23.09.2011 r. Podziału dokonano zgodnie z postanowieniami planu.

#### 1.12. Postępowanie nr GGP.6831.38.2012 (podział)

Postępowanie dotyczyło podziału działki nr [REDAKTOWANO] o pow. 0,2606 ha w obrębie [REDAKTOWANO] na dwie działki zabudowane o powierzchni 0,1347 ha i 0,1259 ha. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka jest położona w terenach mieszkaniowych i zabudowana jest dwoma budynkami. Ze względu na to, że działka była położona na terenie, w stosunku do którego Gmina przystąpiła do sporządzenia planu „Śródmieście” (uchwała Rady Miasta Milanówka nr 245/XXIII/09 o przystąpieniu do sporządzenia planu), postępowanie należało zawiesić, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy. Postępowanie podjęto ponownie, zgodnie z zapisami postanowienia z dnia 12.06.2013 r. Wezwano wnioskodawcę do uzupełnień: decyzję konserwatora zabytków, potwierdzenia stanu prawnego nieruchomości oraz wstępnego projektu podziału. W dniu 26.06.2013 r. wpłynął wniosek o przedłużenie terminu na pozwolenie konserwatora. Zawieszono postępowanie w dniu 16.07.2013 r. wniosek został uzupełniony w dniu 31.07.2013 r. Odwieszono postępowanie w dniu 12.08.2013 r. i w tym samym dniu wydano postanowienie w sprawie zaopiniowania podziału nieruchomości wniosek o wydanie decyzji wpłynął w dniu 18.10.2013 r. W aktach znajduje się dokumentacja podziałowa przyjęta do zasobu w dniu 14.10.2013 r. Decyzję nr 24/2013 wydano w dniu 15.11.2013 r. i doręczono w dniu 21.11.2013 r.

Wł  
Cdk

(ostateczność decyzji stwierdzono na pieczęci w dniu 06.12.2013 r.). W dniu przeprowadzenia kontroli teczki postępowania (31.03.2015 r.) brak było mapy podziałowej, która powinna stanowić załącznik do decyzji (mapę uzupełniono w dniu następnym).

1.13. Postępowanie nr GGP.6831.43.2012 (podział)

Wniosek dotyczący działki [REDAKTOWANO] w obrębie [REDAKTOWANO] na 11 działek pod zabudowę mieszkaniową oraz 7 działek pod drogę gminną. Wniosek wpłynął w dniu 26.11.2012 r. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka obejmuje grunty orne, nieużytki, grunty zakrzewione, rowy, lasy i grunty leśne. W aktach znajduje się wstępny projekt podziału (bez identyfikacji mapy i bez podpisu). Postanowienie o uzgodnieniu wydano w dniu 14.12.2012 r. i doręczono wnioskodawcom. W uzasadnieniu postanowienia wpisano, że: „*podział nieruchomości uzależniono od możliwości zagospodarowania przedmiotowych działek pod kątem zabudowy indywidualnej*”. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości wpłynął w dniu 11.04.2013 r. wraz z dokumentacją z przyjęcia do zasobu w dniu 10.04.2013 r. Wydano decyzję nr 8/2012 z dnia 22.04.2013 r. W dniu przeprowadzenia kontroli teczki postępowania (31.03.2015 r.) brak było mapy podziałowej, która powinna stanowić załącznik do decyzji (mapę uzupełniono w dniu następnym). Działka nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przed podziałem wnioskodawca nie uzyskiwał decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (w zakresie dróg).

1.14. Postępowanie nr GGP.6831.29.2011

Podział dotyczył dwóch działek o numerach [REDAKTOWANO]. Wnioski właścicieli wpłynęły w dniu 09.06.2011 r. i w dniu 27.06.2011 r. Załącznikiem jest wstępny projekt podziału podpisany przez geodetę, [REDAKTOWANO]. W aktach znajduje się kopia wypisu z rejestru gruntów dla działek: nr [REDAKTOWANO] (tereny zabudowane) i [REDAKTOWANO] (tereny do zalesienia). Wydano postanowienie w sprawie zaopiniowania projektu podziału (pozytywne) w dniu 13.06.2011 r., które doręczono stronom postępowania. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt wpłynął w dniu 29.06.2011 r. w dokumentacji znajduje się protokół przyjęcia przebiegu granic przyjęty do zasobu w dniu 24.06.2011 r. oraz projekt podziału podpisany przez geodetę, [REDAKTOWANO]. Decyzja nr 26/2011 z dnia 01.07.2011 r. została doręczona stronom, podlegała wykonaniu w dniu 20.07.2011 r.

1.14.1. Postępowanie nr GGP.6730.60.2011 (warunki zabudowy)

Wniosek, na podstawie którego wszczęto postępowanie, dotyczył wydania warunków zabudowy do działek nr [REDAKTOWANO] (działka powstała z powyższego podziału) w obrębie [REDAKTOWANO] polegających na budowie domu mieszkalnego o dwóch lokalach mieszkalnych. Informację o wszczęciu postępowania z dnia 04.08.2011 r. doręczono do stron postępowania. Projekt decyzji uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Gminą Milanówek, Wojewodą Mazowieckim,

[REDAKTOWANO]  
[REDAKTOWANO]



Marszałkiem Województwa Mazowieckiego. Decyzję wydano w dniu 21.09.2011 r. i doręczono stronom postępowania.

Sprawdzono prawidłowość wydania warunków zabudowy. Nieprawidłowo wyznaczono linię zabudowy bez uwzględnienia sąsiednich budynków, biorąc pod uwagę tylko odległość od drogi publicznej. Ponadto wydana decyzja różni się od uzgodnionego projektu w punktach dotyczących linii wysokiego napięcia (określenie wysokości budynku).

#### 1.15. Postępowanie nr GGP.6831.33.2011 (podział)

Wniosek o podział działki o powierzchni 0,3824 ha na dwie działki pod budownictwo jednorodzinne wpłynął w dniu 20.06.2011 r. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka ta to grunty rolne i grunty zakrzewione. W dniu 30.06.2011 r. wydano postanowienie w sprawie zaopiniowania projektu podziału nieruchomości. W uzasadnieniu decyzji podziałowej stwierdzono: „*gdy nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym podział nieruchomości uzależniono od możliwości zagospodarowania przedmiotowych działek pod kątem zabudowy indywidualnej*”. Należy zaznaczyć, że dla przedmiotowej działki wydano warunki zabudowy, których w postępowaniu podziałowym w ogóle nie brano pod uwagę, mimo obowiązku ustawowego. Ponadto, w uzasadnieniu postanowienia w sprawie zaopiniowania projektu podziału zawarto zapis: „*Ponadto we wstępnym projekcie podziału należy uwzględnić poszerzenie ulic [REDAKTOWANE] zgodnie z linią rozgraniczającą zaznaczoną kolorem zielonym*”. Należy zauważyć, że zaopiniowano pozytywnie wstępny projekt podziału nakazując jednocześnie w nim zmiany. Poza tym nie wydawano decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie dróg. Wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział wpłynął w dniu 27.02.2012 r. i dotyczył wydzielenia czterech działek: dwóch pod zabudowę mieszkaniową i dwóch na poszerzenie drogi gminnej. Decyzję nr 18/2012 w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości wydano w dniu 12.03.2012 r. Uzasadnienie decyzji również nie odnosi się do wydanych warunków zabudowy na działkę [REDAKTOWANE] – decyzja nr 2/2012 z dnia 10.01.2012 r. dotycząca budowy domu jednorodzinnego. Decyzja ta dopuszcza sytuowanie jednego budynku mieszkalnego na działce, zatem podzielenie na dwie działki pod zabudowę jednorodziną jest niezgodne z wydaną decyzją.

#### 1.15.1. Postępowania nr GGP.67.86.2011 i GGP.6730.35.2012 (warunki zabudowy przed i po podziale).

Wniosek i wydanie warunków zabudowy wpłynął w dniu 26.10.2011 r. i dotyczył budowy domu jednorodzinnego na działce [REDAKTOWANE] w obrębie [REDAKTOWANE]. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 08.11.2011 r. zostało doręczone do stron postępowania. Projekt decyzji został uzgodniony z RDOŚ i gminą Milanówek. Decyzję nr 2/2012 wydano w dniu z dnia 10.01.2012 r. Wniosek na działkę 5/8

Wł  
Cdy  
Bdu

powstała w wyniku podziału nr GGP.6831.33.2011 wpłynął w dniu 16.03.2012 r. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z 30.03.2012 r. przekazano stronom postępowania. Projekt uzgodniono z RDOŚ i gminą Milanówek. Decyzja nr 56/2012 została wydana w dniu 11.06.2012 r. Urząd otrzymał informację od operatora pocztowego, iż jedna ze stron postępowania wyprowadziła się, zatem adres którym dysponuje urząd jest nieaktualny. W aktach sprawy brak jest informacji, czy urząd próbował ustalić adres zamieszkania strony postępowania. Mimo braku doręczenia opieczetowano decyzję pieczęcią stwierdzającą jej ostateczność w dniu 03.07.2012 r. Pod pieczęcią podpisał się z up. Burmistrza Milanówka Pan Tomasz Krysiak. Ponadto, w tym samym dniu wnioskodawcy złożyli do akt oświadczenia dotyczące tego, że nie złożyli odwołania do SKO. Treść pieczęci jest następująca: *„Decyzja niniejsza w trybie postępowania administracyjnego stała się ostateczna i podlega wykonaniu”*. Należy zauważyć, że brak doręczenia decyzji stronom postępowania skutkuje tym, że bieg terminu na odwołanie nadal się nie rozpoczął a tym samym decyzja nie mogła stać się ostateczna.

Sprawdzono poprawność przeprowadzenia analizy urbanistycznej przed podziałem działki. Działka nr [redacted] obr. [redacted] jest działką rolną. W aktach sprawy brak jest analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wniosku zostały jednak załączone mapy umożliwiające powyższą analizę. Zapis w decyzji o warunkach zabudowy dotyczący spełnienia łącznie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym jest zgodny z przepisami ww. ustawy, lecz wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północno zachodniej (nasyp z linią kolejową) zawiera uchybienia. Planowane poszerzenie traktu komunikacyjnego sąsiadującego z działką od strony północno zachodniej wymagało odsunięcia się o 7,5 m od linii rozgraniczającej, co zostało uwzględnione w wyliczeniu odległości do linii zabudowy lecz dodano jeszcze 10 m, rysując linię prostą równoległą do granicy działki.

Linia zabudowy od strony ul. Nadarzyńskiej jest zgodna z zasadami tworzenia takich linii zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych i odsunięta od granicy działki o 6 m. W związku z brakiem części opisowej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu nie można było określić w decyzji nr 2/2012 z dnia 10.01.2012 r. punktu 2. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, podpunkt a). warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego, czyli kluczowych parametrów przyszłej zabudowy.

#### 1.16. Postępowanie nr GGP.08/7331/190 ([redacted] – warunki zabudowy).

Urząd nie posiada oryginalnych akt postępowania. Zgodnie z notatką służbową z dnia 13.02.2015 r. akta zaginęły a ostatnio były używane do udzielenia odpowiedzi na pismo PINB w zakresie interpretacji warunków zabudowy. Zgodnie z protokołem ze spotkania z dnia 17.02.2015 r. przystąpiono do odtworzenia akt. Do audytu przekazano wydruk komputerowy decyzji o warunkach zabudowy nr 175/08 z dnia 30.12.2008 r.; wydruk komputerowy pisma uzgadniającego projekt decyzji o warunkach

Ull  
Mg  
Bk



zabudowy z konserwatorem zabytków, Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Starostą Grodziskim, RDOŚ i konserwatorem przyrody. Zwrócono się do powyższych instytucji o przesłanie wydanych postanowień uzgadniających. W aktach znajduje się wyłączenie z postępowania pana [REDAKTOWANE] autora koncepcji architektonicznej z dnia 01.02.2008 r. [REDAKTOWANE] miał ówczesnie podpisaną z gminą umowę na przygotowywanie projektów decyzji o warunkach zabudowy i przeprowadzenie analizy urbanistycznej. W aktach znajduje się analiza funkcji oraz cech zabudowy terenu sporządzona prawdopodobnie przez Pana Jacka Jarzynę – aczkolwiek nikt się pod nią nie podpisał, nie zachowały się żadne mapy dotyczące analizy, więc brak jest możliwości oceny poprawności wykonania tej analizy. W trakcie trwania audytu Starostwo Powiatu Grodzkiego przekazało kserokopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem przekazanej im decyzji nr 175/08 z dnia 30.12.2008 r. dotyczącą budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi.

Akta uzupełniono ponadto o wydruk z e-obiegu urzędu pisma PINB z dnia 27.02.2012 r. w sprawie interpretacji warunków zabudowy oraz wydruk z komputera służbowego prawdopodobnie udzielonej odpowiedzi z dnia 19.03.2012 r. PINB w ramach prowadzonego postępowania o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zwrócił się o interpretację przesyłając rzut parteru budynków wybudowanych na działce ewidencyjnej nr [REDAKTOWANE] bręb [REDAKTOWANE] przy ul. Piasta w Milanówku. Z rzutów wynika, że długość elewacji od strony głównego wejścia do budynku wynosi 20,85 m, podczas gdy według warunków zabudowy szerokość elewacji frontowej dla każdego z trzech budynków do 20 m (elewacja frontowa – elewacja z głównym wejściem do budynku). Urząd Miasta Milanówka udzielając odpowiedzi powołał się na definicję elewacji ze „Słownika terminów architektonicznych i urbanistycznych” autorstwa A. Zabłockiej – Kos, wg którego elewacja to lico budynku, jedna z zewnętrznych jego ścian wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami. Jednocześnie stwierdzono w piśmie, że „racjonalnym wydaje się aby odległość ta była mierzona dla ściany frontowej nie wliczając bocznych wystających elementów budynku jakimi są w tym przypadku wykusze w elewacjach bocznych. Zgodnie z przytoczonymi definicjami pojęcia, szerokość ściany frontowej omawianego budynku (zgodnie z załączonym do pisma rzutem parteru) wynosi 19,0 m.”

W odpowiedzi dot. pisma PINB/7141/21/12/Mil-760/12 przytoczono definicję elewacji, która miałaby potwierdzać interpretację faktu przekroczenia limitu szerokości elewacji frontowej jako błąd w metodyce pomiaru, potwierdza jednak błąd, który wychwycił PINB. Na narożach wspólnych dla elewacji frontowej i bocznej zlokalizowane są narożne balkony, zatem należy je wliczyć zgodnie z przytoczoną definicją – są one elementami elewacji, które należy wliczyć do jej szerokości. Urząd Miasta Milanówka przedstawił błędną interpretację w powyższym zakresie.

Ull  
PZ  
CZ

**2. Zadania własne gminy z zakresu ład przestrzennego dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Teren miasta Milanówka pokryty jest MPZP w ok. 43 %. Obecnie na tym obszarze obowiązuje łącznie 25 planów. Dwa plany są w trakcie opracowania. Gmina posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka zatwierdzone uchwałą nr 195/LV.98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. W trakcie audytu sprawdzono sposób uchwalania czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP): Wschód -2, Śródmieście oraz Polesie i Polesie-2.

Należy podkreślić, że zarówno analizy do studium, jak i miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego (już nieobowiązujący) podkreślają leśny charakter miasta. Utrzymywany jest zakaz zabudowy oraz dzielenia działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Ls”. Zasada ta nie jest stosowana w MPZP i ich projektach, co w przyszłości spowoduje zatarcie się leśnego charakteru miasta i likwidację ważnej zalety Milanówka.

2.1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wschód -2” w Milanówku wprowadzony uchwałą nr 111/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r.

Teren objęty MPZP Wschód – 2 dotyczy obszaru pomiędzy ul. Polną i ul. Rososzańską na wschodzie, torami PKP na północy, Rowem Grudowskim i zachodnią granicą działek o nr ew. 22 i 23 w obrębie 06-09 na zachodzie, ul. Podwiejską na południu. Łącznie obszar to 11,91 ha. Teren ten podlegał ustaleniom miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993 r. Plan stracił moc na podstawie przepisów ustawowych z końcem grudnia 2002 r. Zmiana zagospodarowania terenu i lokalizowanie inwestycji odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W październiku 2009 r. sporządzono „Analizę uzasadniającą przystąpienie do sporządzania MPZP terenu Wschód – 2 w Milanówku”. W dniu 27 października Rada Miasta Milanówka podjęła uchwałę nr 351/XXX/09 w sprawie przystąpienie do sporządzania MPZP terenu Wschód – 2 w Milanówku.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*dalej UoPiZP*) w art. 14 uregulowano, że w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Warunek ten został spełniony zgodnie z przepisami. Zgodnie z przepisami *UoPiZP* integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny

*Wu  
18u*



przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Warunek został spełniony zgodnie z przepisami. Przed podjęciem uchwały burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.

W myśl art. 17 *UoPiZP* burmistrz po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami. Ogłoszenie o przystąpieniu ukazało się 20.05.2010 r., a termin składania wniosków do planu ustalono na 30.06.2010 r.
- 2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- 3) sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- 4) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 *UoPiZP*- Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.

Przepisy *UoPiZP* zobowiązują burmistrza do wystąpienia o:

a) opinie o projekcie planu do:

- gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 *UoPiZP* komisji urbanistyczno-architektonicznej - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- regionalnego dyrektora ochrony środowiska - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- właściwego państwowego inspektora sanitarnego - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.

b) uzgodnienie projektu planu z:

- wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.

- właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę - Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa- Warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - warunek został spełniony zgodnie z przepisami.
- uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne (mnie wystąpiła taka konieczność).

Na podstawie przepisów *UoPiZP* burmistrz wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazało się 15.07.2011 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 12.09.2011 r. Dyskusję publiczną zaplanowano na 11.08.2011 r. (w dokumentacji znajduje się protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej w tym terminie).

Plan wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 25.07.2011 do 23.08.2011 r.

Warunki przewidziane przepisami prawa zostały spełnione.

W sprawie MPZP złożono następujące opinie:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim (pismem z dnia 1 czerwca 2010 r.) wydał opinię nr 94/10 uzgodnił zakres sporządzanej prognozy oddziaływania na środowisko określony w art. 51 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...)
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismem z dnia 22 czerwca 2010 r.) uzgodnił zakres sporządzanej prognozy oddziaływania na środowisko określony w art. 51 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...)
- Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie (pismem z dnia 30 czerwca 2010 r.) wniósł o uwzględnienie uwarunkowań wynikających z ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa mazowieckiego, w szczególności w zakresie ochrony walorów przyrodniczych ze względu na położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCK).
- Polskie Koleje Państwowe S.A (pismo z dnia 21 czerwca 2010 r.)
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowiecki (pismem z dnia 18 czerwca 2010 r.) wniósł o uwzględnienie następujących uwag:



- Wydzielenie liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuścić ewentualnie działalność nieuciążliwą,
  - Przewidzieć uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w wodociąg i kanalizację,
  - Określić sposób postępowania ze ściekami,
  - Określić sposób postępowania z odpadami,
  - Odległość budynków mieszkalnych, budynków z zakresu usług zdrowia, oświaty i nauki od dróg wojewódzkich i krajowych, od linii kolejowych uzależnić od danych wynikających z analizy uciążliwości zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
- Wydział Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji (pismo z dnia 22 czerwca 2010 r.),
- GDDKiA oddz. W Warszawie (pismo z dnia 29 czerwca 2010 r.),
- Komenda Powiatowa państwowej Straży Pożarnej w Grodzisku Mazowieckim (pismo z dnia 21 czerwca 2010 r.) poinformowała o konieczności zapewnienia:
- W zakresie sytuowania obiektów ograniczyć lokalizację nowych obiektów do bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii,
  - W zakresie sytuowania obiektów ograniczyć budownictwo nowych, dużych obiektów użyteczności publicznej i mieszkalnych wielorodzinnych w odległości do 1000 m od pasa torów linii kolejowej,
  - W zakresie sytuowania obiektów sąsiadujących zachować odległości minimalne zgodnie z wymaganiami ochrony ppoż.
  - Zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów pożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa sp. z o.o. (pismo z dnia 23 czerwca 2010 r.) poinformowała, że na obrzeżach obszaru objętego MPZP znajduje się gazociąg średniego ciśnienia Ø90 mm położony wzdłuż ul. Rosoczańskiej, który może stanowić w przyszłości gazociąg bazowy. W związku z powyższym zalecono:
- Na mapy planu nanieść istniejący gazociąg,
  - Zapewnić, że podział terenu działki będzie gwarantował wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku,
  - Zabezpieczyć trasy pod nową gazyfikację,
  - Umieścić w treści MPZP zapisy wskazane w piśmie.
- PGE Dystrybucja Warszawa – Teren sp. z o.o. (pismo z dnia 17 czerwca 2010 r.) zaleciła uwzględnienie następujących warunków:
- Uwzględnić rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego

Alu  
BUC  
csh

- napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN,
- Uwzględnić pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
  - Uwzględnić konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach,
  - Uwzględnić projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych, natomiast stację wewnętrzną tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
  - Uwzględnić zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiałyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrzными jak i kablowymi,
  - Uwzględnić rezerwę terenu pod budowę nowych stacji ,
  - Uwzględnić dopuszczenie na terenach obszarów chronionych skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrzными liniami,
  - Uwzględnić zakaz zasadzeń pod napowietrzными liniami drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
  - Uwzględnić zakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami,
  - Zachować istniejące linie wysokich napięć (WN) 220 i 110 kV, średnich napięć (SN) 15 kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych WN/SN i SN/nN,
- Wojewódzki Zarząd Melioracji Urządzeń Wodnych w Warszawie oddz. Warszawa Inspektorat Grodzisk Mazowiecki (pismo z dnia 17 czerwca 2010 r.) wniósł o zamieszczenie w MPZP zapisów zobowiązujących inwestorów do przebudowy, bądź likwidacji urządzeń drenarskich przed zagospodarowaniem działek w uzgodnieniu z Inspektoratem, a w odniesieniu do rowów wnioskowano o umieszczenie zapisów dotyczących ich ochrony wynikającej z ustawy Prawo wodne. Wniosek dotyczył również nałożenia obowiązku odsunięcia zabudowy na minimalną odległość 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu, a ogrodzeń na odległość 1,5 m. Wskazano również konieczność opiniowania przez Inspektorat prowadzenia inwestycji liniowych, odprowadzania ścieków deszczowych.
- Powiatowy Zarząd Dróg w Grodzisku Mazowieckim (pismo z dnia 16 czerwca 2010 r.) zgłosił następujące uwagi:
- Wprowadzić zapis o uzgadnianiu lokalizacji ogrodzenia z zarządem drogi, od strony drogi publicznej – powiatowej,
  - Wprowadzić zapis o możliwości przebudowy istniejących i realizowanych nowych elementów dróg i urządzeń z nimi związanych,
  - W przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową,

all  
BCC



- Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających powinna wynosić 15 m dla drogi powiatowej nr 1522 – ul. Podwiejska.
- Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (pismo z dnia 23 lipca 2010 r) – wniosek zgłoszony po terminie.
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A. (pismo z dnia 2 sierpnia 2010 r.)

W ramach składania wniosków do planu wpłynęły następujące stanowiska w sprawie:

1. Pismo Stowarzyszenia Na rzecz Miast - Ogrodów z dnia 30 czerwca 2010 r.
2. Pismo Stowarzyszenia Przyjazna Komunikacja z dnia 30 czerwca 2010 r.
3. Pisma Ligii Ochrony Przyrody oddz. W Milanówku z dnia 30 czerwca 2010 r.
4. Pismo osób fizycznych z dnia 16 czerwca 2010 r.,

Wnioski zostały przeanalizowane, a następnie podjęto decyzję w zakresie uznania wniosków.

Przepisy *UoPiZP* zobowiązują burmistrza do rozpatrzenia uwag do projektu planu w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania. Burmistrz rozpatrzył uwagi i wydał zarządzenie nr 149/VI/2011 z dnia 30.09.2011 r. w sprawie rozpatrzenia uwag. Następnie wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag oraz w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia. Burmistrz przedstawił radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Zgodnie z art. 20 *UoPiZP* miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. MPZP został przyjęty uchwałą nr 111/XII/11 z dnia 24.11.2011 r. w formie przewidzianej w przepisach prawa. Następnie burmistrz przedstawił wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta tereny objęte MPZP Wschód 2 opisane są między innymi w pkt 3. studium pn. „*Uwarunkowania do przekształceń przestrzennych obszarów położonych poza terenami zurbanizowanymi*” (w studium obszar Wschód 2 jest opisany łącznie z obszarem Wschód 1 – objętym odrębnym MPZP. Rejon ten jest określony łącznie jako „Wschód – teren 1”).

W studium część terenów objętych uchwalonym MPZP widnieje jako teren o wodach gruntowych

wysokich. Zmiana warunków wodnogruntowych jest prawdopodobna, jednak stwierdzenie tego bez przeprowadzenia ponownych badań hydrogeologicznych jest niemożliwe.

Podobnie ujęta w studium możliwość zaopatrzenia w wodę w odniesieniu do zagospodarowania Wschód - teren 1 jest bardzo ograniczona i stwarza możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako „*niewielkiej enklawy*”, podczas kiedy MPZP przewiduje zabudowę dość intensywną, której nie będzie w stanie obsłużyć końcówka wodociągu na skraju obszaru. Fakt ten spowoduje konieczność realizacji nowych inwestycji gminnych.

Uwarunkowania komunikacyjne terenów wschodnich w studium wskazują na opracowanie lokalizacji bezkolizyjnego przekroczenia linii kolejowej, nie uwzględnione w MPZP. Obecnie zatwierdzone decyzjami administracyjnymi podział działek prywatnych nie zapewnia nawet zakładanej przez MPZP komunikacji KDD4 KDD2 i KDD3 północ -południe, wschód - zachód oraz komunikacji obwodowej. Istniejący podział działek typowo rolnych blokuje ciągi pieszo-jezdne a zablokowane ulice nie posiadają placów umożliwiających manewrowanie. Układ taki na tym etapie podziału nie zapewnia nawet spełnienia założeń MPZP.

W punkcie 3.3 studium wskazuje się na niekorzystny spadek terenu, obszar nieprzewidziany do skanalizowania. W punkcie 3.4 studium we wnioskach z uwarunkowań technicznych, środowiskowych i przestrzennych dla terenów dotychczas niezainwestowanych, tereny wschodnie ujęte zostały jako tereny o złych warunkach fizjograficznych. Tereny te wskazano do przekształceń w kierunku zieleni i innych form zagospodarowania nie kolidujących z warunkami obszaru chronionego krajobrazu.

Opisany w studium model kierunkowy rozwoju wskazuje na odpowiednią kolejność włączania w obszary bardziej zurbanizowane od centrum do granic zewnętrznych, jednak MPZP Wschód 2 wraz z przyjętymi współczynnikami nie realizuje tych wskazań.

W studium z 1998 roku za perspektywiczną liczbę ludności uznano 16 000. Zmieniono parametr poprzedniej analizy z 19 000, która zakładała rozwój przemysłowy miasta (plan uchwalony 20 marca w 1981 roku). Zasady ekologicznego korzystania z zasobów natury na terenie Milanówka zmniejszyły w perspektywie ilość mieszkańców stałych. Proponując w MPZP tak gęstą zabudowę lekceważy się wprowadzone zasady, które powinny gwarantować zrównoważony rozwój aglomeracji w kierunku ekologicznym o tradycyjnym charakterze leśnym. Szczegółowe zestawienie różnic pomiędzy przyjętym planem a studium przedstawia załącznik nr 2 do sprawozdania.



2.2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu Śródmieście wprowadzony uchwałą nr 528/XLII/14 Rady Miasta z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku.

Sposób przeprowadzania procedury uchwalania MPZP został szczegółowo opisany dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wschód -2” w Milanówku wprowadzonego uchwałą nr 111/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r. Wyniki analizy dla MPZP „Śródmieście” przedstawiono w wersji skróconej z pominięciem opisu realizacji procedury, ze względu na fakt jej powtarzalności dla każdego MPZP.

W 2009 r. sporządzono „Analizę uzasadniającą przystąpienie do sporządzania MPZP terenu Śródmieście w Milanówku.” W dniu 24 listopada 2009 r Rada Miasta Milanówka podjęła uchwałę nr 245/XXIII/09 w sprawie przystąpienie do sporządzania MPZP terenu Śródmieście w Milanówku. Ogłoszenie Burmistrza o przystąpieniu do sporządzania zmiany MPZP zostało udostępnione 18.04.2011 r. Okres na wnoszenie wniosków i uwag ustalono do 18.05.2011 r. W ogłoszeniu błędnie określono przedmiot postępowania jako zmianę MPZP a nie a sporządzenie nowego MPZP. W związku z tym ponownie ogłoszono przystąpienie do sporządzania MPZP dla terenu „Śródmieście”. Ogłoszenie o zmianie terminu składania wniosków i uwag ukazało się 18.05.2011 r. a okres wnoszenia wniosków ustalono do dnia 24.06.2011 r. Terminy ustalone w przepisach prawa zostały dotrzymane.

W związku z przystąpieniem do sporządzania MPZP zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia następujące organy i instytucje:

- Mazowiecki Urząd Wojewódzki Wydział Infrastruktury,
- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- Zarząd Województwa Mazowieckiego,
- Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Wydział Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji,
- Powiatową Komendę Państwowej Straży Pożarnej,
- Zarząd Powiatu Grodzkiego,
- Powiatowy Zarząd Dróg,
- Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej,
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oddz. Regionalny Warszawa,
- PGE Dystrybucja S.A. oddz. Warszawa,
- Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- Mazowiecką Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.,
- Urząd Lotnictwa Cywilnego,

- Delegaturę UKE w Warszawie
- Miejską Komisję Architektoniczną,

W związku z przystąpieniem do sporządzania MPZP zwrócono się z wnioskami o uzgodnienie do:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska

Wnioski wniosły następujące organy i instytucje:

- Zarząd Województwa Mazowieckiego,
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oddz. Regionalny Warszawa
- Wydział Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji,
- Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.,
- Powiatowa Komenda Państwowej Straży Pożarnej,
- PGE Dystrybucja S.A. oddz. Warszawa.

Dodatkowo wnioski złożyły:

- Liga Ochrony Przyrody Zarząd Oddziału Milanówek,
- Stowarzyszenia na rzecz Miast – Ogrodów,
- 4 osoby fizyczne.

Na potrzeby MPZP opracowano *Prognozę skutków finansowych w lipcu 2011 r.* W prognozie skutków finansowych przewidywano wpływy z tytułu opłaty planistycznej w wysokości 30 % - oszacowano je na 151 200 zł (kwota wynikająca z niewielkiej liczby przewidywanych transakcji).

Projekt MPZP przekazano do uzgodnienia następującym organom i instytucjom:

- Mazowieckiemu Urzędowi Wojewódzkiemu - Wydział Infrastruktury,
- Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków,
- Zarządowi Województwa Mazowieckiego,
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Wydziałowi Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji,
- Powiatowej Komendzie Państwowej Straży Pożarnej,
- Zarządowi Powiatu Grodzkiego,
- Powiatowemu Zarządowi Dróg,
- Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu,
- Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej,
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oddz. Regionalny Warszawa,



- PGE Dystrybucja S.A. oddz. Warszawa,
- Wojewódzkiemu Zarządowi Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- Mazowieckiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o.
- Urzędowi Lotnictwa Cywilnego,
- Delegaturze UKE w Warszawie,
- Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu,
- Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska.

W celu sporządzenia MPZP prowadzono z ww. organami i instytucjami dalsze uzgodnienia (potwierdzone korespondencją w aktach sprawy). W podsumowaniu prowadzonych uzgodnień sporządzono wykaz opinii do projektu miejscowego planu oraz wykaz uzgodnień. Ogłoszenie Burmistrza o wyłożeniu do publicznego wglądu Projektu MPZP dla terenu „Śródmieście” ukazało się 14.12.2012 r. Projekt MPZP wyłożono do publicznego wglądu od 27.12.2012 r. do 21.01.2013 r. Termin składania uwag do projektu MPZP ustalono do dnia 21.02.2013 r. Dyskusja publiczna odbyła się 16.01.2013 r. (potwierdzono ten fakt protokołem).

W wyniku dokonywania zmian MPZP ponownie ogłoszono wyłożenie do publicznego wglądu projektu MPZP – ogłoszenie Burmistrza z dnia z 08.02.2013 r. Wyłożenie planu miało miejsce od 18.02.2013 r. do 19.03.2013 r. Uwagi do projektu MPZP można było wnosić do dnia 10.04.2013 r. Dyskusja publiczna odbyła się 14.03.2013 r. (potwierdzona w protokole).

W wyniku dokonywania zmian MPZP ponownie ogłoszono wyłożenie do publicznego wglądu projektu MPZP – ogłoszenie Burmistrza o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z 13.12.2013 r. Wyłożenie MPZP miało miejsce od 30.12.2013 r. do 31.01.2014 r. Uwagi do projektu MPZP można było składać do dnia 21.02.2014 r. Dyskusja publiczna odbyła się 23.01.2014 r. (potwierdzona w protokole).

W wyniku dokonywania zmian MPZP ponownie ogłoszono wyłożenie do publicznego wglądu projektu MPZP – ogłoszenie Burmistrza o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z 29.08.2014 r. Wyłożenie MPZP miało miejsce od 08.09.2014 r. do 29.09.2014 r. Uwagi do projektu MPZP można było składać do 13.10.2014 r. Dyskusja publiczna odbyła się 22.09.2014 r. (potwierdzona w protokole). Terminy ustalone w przepisach prawa zostały dotrzymane. Wnioski zostały przeanalizowane, a następnie podjęto decyzję w zakresie uznania wniosków.

Przepisy *UoPiZP* zobowiązują Burmistrza do rozpatrzenia uwag do projektu planu w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania. Burmistrz dla każdego wyłożenia projektu MPZP do publicznego wglądu rozpatrzył uwagi i wydał stosowne zarządzenia:

- Zarządzenie nr 33/VI/2013 z 14 marca 2013 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu MPZP, w załączeniu rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag (dla I-go wyłożenia),
- Zarządzenie nr 57/VI/2013 z 29 kwietnia 2013 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu MPZP, w załączeniu rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag (dla II-go wyłożenia),
- Zarządzenie nr 46/VI/14 z 14 marca 2014 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu MPZP, w załączeniu Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag (dla III-go wyłożenia),
- Zarządzenie nr 138/VI/2013 z 17 października 2014 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu MPZP, w załączeniu rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag (dla IV-go wyłożenia).

Terminy ustalone w przepisach prawa zostały dotrzymane. Następnie wprowadzano zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag oraz w niezbędnym zakresie ponawiano uzgodnienia. Burmistrz przedstawił radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Zgodnie z art.20 *UoPiZP* miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

MPZP został przyjęty uchwałą nr 528/XLII/14 Rady Miasta z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku w formie przewidzianej w przepisach prawa. Następnie burmistrz przedstawił wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

### 2.3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu Polesie (procedura w trakcie).

Sposób przeprowadzania procedury uchwalania MPZP został szczegółowo opisany dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wschód -2” w Milanówku wprowadzonego uchwałą nr 111/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r. Wyniki analizy dla MPZP przedstawiono w wersji skróconej z pominięciem opisu realizacji procedury, ze względu na fakt jej powtarzalności dla każdego MPZP.



W 2012 r. sporządzono „Analizę uzasadniającą przystąpienie do sporządzania MPZP terenu Polesie w Milanówku.” W dniu 26 czerwca 2012 r. Rada Miasta Milanówka podjęła uchwałę n r 193/XVIII/12w sprawie przystąpienie do sporządzania MPZP terenu Polesie w Milanówku.

W związku z przystąpieniem do sporządzania MPZP zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia następujące organy i instytucje:

- Zarząd Województwa Mazowieckiego,
- Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich,
- Powiatowy Zarząd Dróg,
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków,
- Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Wydział Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji,
- Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- Burmistrza Gminy Brwinów,
- Burmistrza Miasta Podkowa Leśna,
- Delegaturę UKE w Warszawie,
- PGE Dystrybucja S.A. oddz. Warszawa,
- PSE Centrum Sp. z o.o.,
- Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie,
- Mazowiecką Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.,
- Urząd Lotnictwa Cywilnego,
- Szefostwo Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- Warszawską Kolej Dojazdową Sp. z o.o.,
- Wojewodę Mazowieckiego, Mazowiecki Urząd Wojewódzki,
- Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska,
- Powiatową Komendę Państwowej Straży Pożarnej,
- Wojewódzką Komendę Państwowej Straży Pożarnej,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej,
- Zarząd Powiatu Grodzkiego,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Warszawie,
- Miejską Komisję Architektoniczną.

Obwieszczenie Burmistrza o przystąpieniu do sporządzania MPZP terenu „Polesie” w Milanówku i o wszczęciu postępowania dotyczącego przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na

środowisko dla potrzeb sporządzenia w/w planu ukazało się 23.08.2012 r. Wnioski i uwagi do projektu MPZP można było składać do 28.09.2012 r. Terminy ustalone w przepisach prawa zostały dotrzymane. Podsumowanie złożonych uwag i wniosków sporządzono w postaci wykazu wniosków do MPZP zawierającego 12 pozycji.

Projekt MPZP przekazano do uzgodnienia następującym organom i instytucjom:

- Wojewodzie Mazowieckiemu, Mazowiecki Urząd Wojewódzki,
- Zarządowi Województwa Mazowieckiego,
- Mazowieckiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich,
- Zarządowi Powiatu Grodziskiego,
- Powiatowemu Zarządowi Dróg,
- Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków,
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Wydziałowi Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji,
- Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu,
- Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej,
- Burmistrzowi Gminy Brwinów,
- Burmistrzowi Miasta Podkowa Leśna,
- Delegaturze UKE w Warszawie,
- PGE Dystrybucja S.A. oddz. Warszawa,
- PSE Centrum Sp. z o.o.,
- Wojewódzkiemu Zarządowi Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- Państwowemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Sanitarnemu w Warszawie,
- Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska,
- Wojewódzkiej Komendzie Państwowej Straży Pożarnej,
- Mazowieckiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o.,
- Urząd Lotnictwa Cywilnego,
- Warszawskiej Kolei Dojazdowej Sp. z o.o.,
- Powiatowej Komendzie Państwowej Straży Pożarnej,
- Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Warszawie,
- Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska.

W związku z planowaną zmianą przeznaczenia gruntów złożono wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego niestanowiącego własności Skarbu państwa na cele nieleśne, dla którego opracowywany jest MPZP (pismo do Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 25.07.2014 r.) W odpowiedzi otrzymano pismo z dnia 01.08.2014 z uwagami do wniosku i informacją o konieczności dalszych uzupełnień złożonego wniosku.

W  
WAK  
CZP

W odpowiedzi Burmistrz złożył wniosek o zawieszenie postępowania do czasu skompletowania i skorygowania przedłożonej dokumentacji (pismo z dnia 12.08.2014r.).

Na wniosek o zawieszenie postępowania Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał postanowienie z dnia 19.08.2014 r. o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu państwa na cele nieleśne, dla którego opracowywany jest MPZP.

#### 2.4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu Polesie-2.

Sposób przeprowadzania procedury uchwalania MPZP został szczegółowo opisany dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wschód -2” w Milanówku wprowadzonego uchwałą nr 111/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r. Wyniki analizy dla MPZP przedstawiono w wersji skróconej z pominięciem opisu realizacji procedury, ze względu na fakt jej powtarzalności dla każdego MPZP.

W 2013 r. sporządzono „Analizę uzasadniającą przystąpienie do sporządzania MPZP terenu Polesie-2 w Milanówku.” W dniu 3 września 2013 r. Rada Miasta Milanówka podjęła uchwałę nr 333/XXIX/13 w sprawie przystąpienie do sporządzania MPZP terenu Polesie-2 w Milanówku.

W związku z przystąpieniem do sporządzania MPZP zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia następujące organy i instytucje:

- Zarząd Województwa Mazowieckiego,
- Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich,
- Powiatowy Zarząd Dróg,
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków,
- Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Wydział Nieruchomości Komendy Stołecznej Policji,
- Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- Burmistrza Gminy Brwinów,
- Delegaturę UAE w Warszawie,
- PGE Dystrybucja S.A. oddz. Warszawa,
- PSE Centrum Sp z o.o.,
- Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie,
- Mazowiecką Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.,
- Urząd Lotnictwa Cywilnego,

lll  
cm  
BK



- Warszawską Kolej Dojazdową Sp. z o.o.,
- Wojewodę Mazowieckiego, Mazowiecki Urząd Wojewódzki,
- Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska,
- Powiatową Komendę Państwowej Straży Pożarnej,
- Wojewódzką Komendę Państwowej Straży Pożarnej,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej,
- Zarząd Powiatu Grodzkiego,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Warszawie,
- Miejską Komisję Architektoniczną.

Ogłoszenie Burmistrza o podjętych przez Radę Miasta uchwałach oraz o wszczęciu postępowania dotyczącego przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ukazało się dnia 8.11.2013 r. Wnioski i uwagi do tyczące MPZP można było składać do dnia 12.12.2013 r. Terminy ustalone w przepisach prawa zostały dotrzymane. Na tym etapie zakończono weryfikację procedury sporządzania MPZP dla terenu Polesie-2.

Studium ujmuje Polesie 1 i Polesie 2 jako jeden obszar. W nieaktualnym miejscowym ogólnym planie zagospodarowania zakazuje się jednoznacznie zabudowy działek oznaczonych w ewidencji Ls, dodatkowo zobowiązując do nasadzeń leśnych i konieczności wykonania studium ochrony środowiska.

W pkt 3 Studium „*Planowany rozwój układu komunikacyjnego miasta*”, podpunkcie 1. w opracowaniach planistycznych, ujęta jest obwodnica południowa, której podstawową zasadą jest przepuszczenie tranzytowego ruchu drogowego przez tereny niezurbanizowane. MPZP dla Polesie 1 i 2 zakłada zurbanizowanie tych rejonów.

### **3. Ustalanie opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej zmianą miejscowych planów (analiza aktów notarialnych za okres 2011-2014).**

W okresie 2011-2014 nie naliczono opłat z tytułu renty planistycznej. W trakcie audytu zweryfikowano akty notarialne dotyczące nabycia nieruchomości w okresie od 2011 r. do końca 2014 r. Weryfikacja aktów notarialnych dokonana została pod kątem objęcia zbywanych nieruchomości w ramach następujących planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Milanówek:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „**Królewska – 2**” wprowadzona uchwałą nr 377/XXXIII/10 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 stycznia 2010 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Wschód -1**” w Milanówku wprowadzony uchwałą nr 110/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r.

*UW*  
*off* *BW*

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Wschód -2**” w Milanówku wprowadzony uchwałą nr 111/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strefy Ochrony Konserwatorskiej w rejonie „**Starodęby**” wprowadzony uchwałą nr 112/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „**Turczynek A**” w Milanówku wprowadzony uchwałą nr 276/XXVI/13 Rady Miasta Milanówka z dnia 25 kwietnia 2013 r.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzono następujące stawki procentowe dla naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- Dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „**Królewska – 2**” wprowadzonego uchwałą nr 377/XXXIII/10 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 stycznia 2010 r. ustalono stawkę w wysokości **20 %**.
- Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Wschód -1**” w Milanówku wprowadzonego uchwałą nr 110/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r. ustalono stawkę w wysokości **30%**.
- Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Wschód -2**” w Milanówku wprowadzonego uchwałą nr 111/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r. ustalono stawkę w wysokości **30%**.
- Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Ochrony Konserwatorskiej w rejonie „**Starodęby**” wprowadzonego uchwałą nr 112/XII/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 listopada 2011 r. ustalono stawkę w wysokości **0 %**.
- Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „**Turczynek A**” w Milanówku wprowadzonego uchwałą nr 276/XXVI/13 Rady Miasta Milanówka z dnia 25 kwietnia 2013 r. ustalono stawkę w wysokości **0,1 %**.

Przeznaczenie terenów objętych wyżej wymienionymi planami przed ich uchwaleniem zweryfikowano na podstawie uchwały nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka na okres perspektywiczny.

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „**Królewska – 2**” zweryfikowano w stosunku do uchwały nr 107/XI/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 25 listopada 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „**Królewska-2**”.

W wyniku weryfikacji aktów notarialnych dotyczących zbycia nieruchomości położonych na terenie Milanówka dokonanej pod kątem objęcia zbywanych nieruchomości opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskazano następujące nieruchomości, których wartość mogła ulec zmianie w wyniku uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego:

- Działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 2/24 z obrębu 06-10. Nieruchomość ta została zbyta w 2013 r., a transakcja została potwierdzona w akcie notarialnym zawartym w dniu 09.10.2013r. Dla nieruchomości prowadzona jest KW nr WA1G/00073102/5 (akt notarialny zarejestrowany pod pozycją nr 107 z 2013 r.).
- Działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 54/1 z obrębu 06-07. Nieruchomość ta została zbyta w 2014 r. a transakcja została potwierdzona w akcie notarialnym zawartym 29.12.2014 r. Dla nieruchomości prowadzona jest KW nr WA1G/00031679/4 (akt notarialny zarejestrowany pod pozycją nr 143). Akt notarialny dotyczył sprzedaży lokali w budynku usługowym wraz z proporcjonalnym udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. W uchwale nr 107/XI/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 25 listopada 2003 r. ustalono mniej korzystne warunki zabudowy w stosunku do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska – 2” wprowadzonej uchwałą nr 377/XXXIII/10 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 stycznia 2010 r.

W przypadku tej nieruchomości należy zwrócić szczególną uwagę na krótki czas, jaki pozostał do upływu terminu naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (18.07.2015 r.). Zbycie nieruchomości przez dotychczasowego właściciela musi nastąpić przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego, bądź dokonanej w nim zmiany (przy czym pod pojęciem „zbycie nieruchomości” należy rozumieć zarówno zbycie całej nieruchomości, jak i jej części, a także zbycie udziału w prawie własności nieruchomości).

## II. OPIS STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI I UCHYBIEŃ.

### 1. Renta planistyczna.

W związku z pobieraniem opłaty z tytułu renty planistycznej pojawiają się następujące zasady, które należy stosować przy jej ustaleniu i poborze:

- Renta planistyczna ma charakter obligatoryjny. W przypadku gdy renta planistyczna została ustalona w MPZP nie można odstąpić od jej naliczania. Stwierdzono dwa przypadki sprzedaży nieruchomości położonej w obszarze planu i brak wszczęcia postępowania przez urząd w tej sprawie.
- Orzecznictwo sądów administracyjnych skłania się w kierunku zakazu stosowania zerowej stawki renty planistycznej. Stanowisko to potwierdzają: wyrok NSA z 21.01.2010 r. (II OSK 132/09), wyrok WSA w Krakowie z 21.12.2009 r. (II SA/kr 1462/09), a stawka procentowa

111  
OSK  
131



renty planistycznej stanowi podstawę do określenia opłaty planistycznej, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wykluczone jest ustalenie stawki zerowej nawet dla niektórych tylko obszarów. Organ nie może z góry przesądzić, iż wartość nieruchomości dla wskazanych obszarów nie wzrośnie. Jako obligatoryjny element MPZP stawka procentowa musi zostać określona, przy czym musi zostać określona w sposób umożliwiający naliczenie opłaty planistycznej, co z kolei wyklucza stawkę w wysokości zero procent. Określenie zerowej stawki opłaty planistycznej czyniłoby bezpodstawnym zapis ustawy mówiący o obowiązku decyzyjnego ustalenia renty planistycznej w razie powstania sytuacji opisanej w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i oznaczałoby niedopuszczalne odgórne zwolnienie pewnej grupy właścicieli lub wieczystych użytkowników z ustawowego obowiązku uiszczenia renty planistycznej w razie zaistnienia przesłanek ustawowych.

Zgodnie z wyjaśnieniami Pani Anny Fabisiak, obecnego kierownika referatu: *„W wynikach audytu wskazano dwie transakcje dotyczące zbycia nieruchomości na terenie miasta Milanówka, w badanym okresie, które potencjalnie mogą podlegać naliczeniu i pobraniu tzw. „opłaty planistycznej”. W celu zweryfikowania, wstępnego założenia o braku wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego, dla wskazanych przypadków, zostanie zlecone przygotowanie opinii osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia do tego typu wyceny, tj. rzeczoznawcy majątkowemu. W razie wystąpienia wzrostu wartości nieruchomości w badanych przypadkach, ze względu na obligatoryjny charakter opłaty, zostaną wszczęte postępowania administracyjne mające na celu naliczenie i pobranie przedmiotowej opłaty.”*

## **2. Podział gruntów przeznaczonych na cele rolne.**

Zgodnie z art. 92 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisów rozdziału o podziałach nieruchomości nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego - do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Wyjątkiem jest więc wydzielenie w ramach podziału nieruchomości działki stanowiącej drogę albo działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. W art. 92 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami na potrzeby tej ustawy określono, że nieruchomościami rolnymi są „nieruchomości wykorzystywane na cele rolne”. Za takie nieruchomości uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Oznacza to, że nieruchomością wykorzystywaną na cele rolne

UW  
BM  
AM

nie będzie nieruchomości, dla której ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, nawet gdy w rejestrze gruntów nieruchomość ta oznaczona jest jako grunt rolny.

Zgodnie z obowiązującymi interpretacjami: „*należy mieć na uwadze, że uznanie nieruchomości za niewykorzystywaną na cele rolne i leśne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza, że nieruchomość ta utraciła „charakter” rolny lub leśny w rozumieniu innych przepisów, np. o katastrze nieruchomości, o podatku rolnym, o podatku leśnym. Właściwa kwalifikacja nieruchomości, tj. uznanie jej za wykorzystywaną na cele rolne i leśne, nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów art. 93 ust. 2a i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku podziału nieruchomości niewykorzystywanej na cele rolne i leśne upoważnia do stosowania art. 94 ust. 1 ustawy, jeżeli podział nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Konkludując, należy podkreślić, że przepisy art. 92 ust. 2 oraz art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami łącznie stanowią o tym, że w przypadku gdy dla nieruchomości zostały ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, to mimo sklasyfikowania takiej nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne mają zastosowanie przepisy ustawy ustalające tryb dokonania podziału nieruchomości. Organ właściwy do prowadzenia postępowania podziałowego bada zaś jego zgodność z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i wydaje stosowne rozstrzygnięcie w formie decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości.*”<sup>2</sup>

Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości nie przesądza ani o funkcji, ani o sposobie zagospodarowania wydzielonych działek<sup>3</sup>. Przeznaczenie terenu i możliwości jego zagospodarowania jest rozstrzygana przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy z uwzględnieniem przepisów szczególnych. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości skutkuje wyodrębnieniem nowych działek ewidencyjnych a organ dokonujący podziału jest zobowiązany do przestrzegania postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. W ramach decyzji podziałowej nie orzeka się o przeznaczeniu gruntu, ponieważ przedmiotem postępowania w sprawie podziału nieruchomości jest utworzenie w obrębie nieruchomości nowych działek ewidencyjnych.

W audytowanych postępowaniach dzielono działki rolne z zastosowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami na działki mniejsze niż 0,3000 ha i nie wydawano przed podziałem

<sup>2</sup> Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury - z upoważnienia ministra na interpelację nr 21802 w sprawie interpretacji art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warszawa, dnia 28 kwietnia 2011 r.

<sup>3</sup> Por. wyroki NSA: z 28.01.1998 r. (SA/Gd 3467/95), ONSA 1997/4, poz. 180; z 21.10.1999 r. (I SA 285/99), LEX nr 48618; z 17.08.2000 r. (II SA/Gd 2248/98), ONSA 2002/2, poz. 69; wyrok SN z 25.11.1993 r. (III ARN 58/93), LEX nr 179276.

Wł  
Bk

warunków zabudowy dla dzielonej działki. Należy zauważyć, że w audytowanym okresie 2011-2014 zjawisko to było powszechne a wydawanie warunków zabudowy przed podziałem było sporadyczne. We wszystkich badanych przypadkach wydanie warunków zabudowy na działki rolne, tak aby dokonać następnie zatwierdzonego decyzją podziału nie byłoby możliwe na gruncie obowiązujących przepisów, zatem wydanie decyzji podziałowej również nie byłoby możliwe. Rodzi to patologiczną sytuację kształtowania ładu przestrzennego miasta za pomocą decyzji podziałowych, w kompletnym oderwaniu od podstawowych narzędzi kształtowania tego ładu, czyli planów i decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę kolejny etap procesu inwestycyjnego, czyli wydawanie na podzielone działki warunków zabudowy z naruszeniem przepisów (omówione w punkcie 3.4) należy wysnuć wniosek, że za sprawą błędów w wydawaniu decyzji administracyjnych przez Burmistrza Milanówka doszło do kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie miasta Milanówka z rażącym naruszeniem prawa.

### **3. Podział gruntu jako wyjście ze współwłasności.**

Zgodnie z przepisem art. 95 pkt 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków. W analizowanych przypadkach budynki były dwulokalne. Miały rozdzieloną funkcję ale wspólną konstrukcję. Nieruchomości nie były zatem zabudowane dwoma budynkami, co potwierdzają również załączone do wniosków kopie pozwoleń na budowę. Zatem zastosowanie takiego trybu podziału nieruchomości narusza przepisy ustawy. Zgodnie z *ustawą Prawo budowlane* budynkiem jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

### **4. Przejęcie nieruchomości pod drogi publiczne w drodze podziału.**

Zgodnie z *ustawą o gospodarce nieruchomościami*, podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny, natomiast podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli jest on niezbędny do realizacji celów publicznych. Bezsprzecznie celem publicznym, w rozumieniu ustawy jest wydzielenie gruntów pod drogi publiczne. Taki podział może być dokonany wyłącznie wtedy, gdy dzielona nieruchomość jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo planem miejscowym, w którym część nieruchomości przeznaczono pod taką drogę albo pod poszerzenie istniejącej drogi. W uzasadnieniu decyzji podziałowej powinno się wskazać, z jakiego dokumentu planistycznego wynika przeznaczenie wydzielonej działki gruntu pod drogę publiczną. Jeśli postępowanie podziałowe zostało wszczęte na wniosek właściciela dzielonej

W  
MB  
BK



nieruchomości, działki gruntu przeznaczone pod drogę publiczną, bądź jej poszerzenie przechodzą z mocy prawa na własność odpowiedniego np. gminy, w przypadku kategorii dróg gminnych (w chwili, gdy decyzja zatwierdzająca ewidencyjny podział nieruchomości staje się ostateczna) - zgodnie z treścią art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych i dotyczy on zarówno działek gruntu, które w przyszłości mają być przeznaczone pod drogi publiczne, jak i działek przeznaczonych na poszerzenie już istniejących dróg publicznych. W przypadku poszerzenia drogi gminnej w sytuacji, gdy brak jest planu miejscowego, decyzję podziałową musi poprzedzać ostateczna decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeśli nawet postępowanie prowadzone jest na wniosek. W decyzji takiej winien być określony rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a także linie rozgraniczające teren inwestycji, które winny być wyznaczone na mapie.

W kontrolowanych postępowaniach dla działek nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wszczętych na wniosek, dokonywano przejęcia w decyzji podziałowej działek deklarowanych we wniosku jako drogi gminne i poszerzenie tych dróg. Nie wydawano wcześniej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, grunty nie były też objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Należy zaznaczyć, że przejęcie tych gruntów z mocy ustawy następuje za odszkodowaniem, zatem wiąże się to z kosztami po stronie gminy: na etapie wypłaty odszkodowania oraz na etapie uzbrojenia i utrzymania dróg publicznych. Decyzje tego typu nie powinny być podejmowane przy podziale gruntu, jako stworzenie nowych możliwości komunikacji pomiędzy działkami dzielonymi pod zabudowę mieszkaniową. Należy podkreślić, że nie jest to jedyny sposób skomunikowania nowych działek, możliwa jest również komunikacja za pomocą dróg wewnętrznych oraz na podstawie służebności przechodu i przejazdu. Opisano również w punkcie 3.1., że decyzja podziałowa nie zmienia przeznaczenia gruntu, ani sposobu jego zagospodarowania. Inwestycja dotycząca przejęcia gruntu pod drogę powinna być każdorazowo zgodna z interesem miasta, założeniami planowania przestrzennego oraz z możliwościami budżetowymi samorządu. Te kwestie muszą być dokładnie przeanalizowane na etapie tworzenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dlatego pominięcie tego kluczowego etapu i wydawanie decyzji podziałowych w oderwaniu od ww. analiz należy uznać za działanie na niekorzyść gminy, która obecnie jest obciążana z tytułu przejęcia takich nieruchomości pod drogi.

##### **5. Wydawanie warunków zabudowy niezgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Należy zauważyć, że w niektórych przypadkach w aktach postępowań w ogóle nie było udokumentowanych wyników analizy urbanistycznej wymaganej par. 3 *rozporządzenia w sprawie warunków zabudowy*, część analiz była niepodpisana przez osobę, która była zobowiązana do jej

Uu  
Cdk  
BU

opracowania – zgodnie z umową cywilnoprawną. Niektóre akta nie zawierały również mapy, która by obejmowała obszar wymagany do przeprowadzenia powyższej analizy.

Stwierdzono naruszenia następujących przepisów:

- art. 61 ust. 1 pkt. 1,2, 3 *ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym*,
- art.1 ust. 2 pkt. 1,2,6,9 *ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym*,
- §4. pkt.1,3; §5. pkt.1 §6-8 *rozporządzenia w sprawie warunków zabudowy*.

Stwierdzono m.in. niewłaściwe ustalanie linii zabudowy, nieuwzględnianie w analizie zabudowy sąsiedniej albo braku takiej zabudowy oraz wybiórcze uwzględnianie rodzaju zabudowy we wskaźnikach określanych w warunkach zabudowy lub uwzględnianie części budowlanych działek sąsiednich.

W związku z licznymi błędami w analizach urbanistycznych oraz niską ceną zawartą w umowach cywilnoprawnych z architektem zachodzi podejrzenie, że analizy są sporządzane przez pracownika referatu (żaden pracownik nie spełnia wymogów art. 5 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, czyli nie posiada stosownych uprawnień, ani wykształcenia kierunkowego do sporządzania takiej analizy) a następnie są tylko weryfikowane przez osobę z uprawnieniami.

Zgodnie z wyjaśnieniami do punktów 2-5 Pani Anny Fabisiak, obecnego kierownika referatu: „*Należy stwierdzić, że na dzień dzisiejszy Referat Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego jest przygotowany pod względem merytorycznym i organizacyjnym do rzetelnego i właściwego prowadzenia postępowań administracyjnych, czego dowodem są obecnie rozpatrywane sprawy. Nieprawidłowości które zostały wskazane przez zespół audytujący, w znacznej części zostały dostrzeżone już wcześniej i są stopniowo eliminowane od co najmniej roku czasu.*”

#### **6. Brak aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.**

Zgodnie z art. 9 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Analizowane przyjęte plany zagospodarowania przestrzennego opierały się na studium przyjętym uchwałą nr 195/LV/98 z 10 III 1998 r. Należy zwrócić uwagę, że studium to jest już nieaktualne z uwagi m.in. na zmianę założeń przyjętych do analizy przy sporządzaniu studium, m.in. liczba populacji, ekofizjografia, warunki gruntowe, struktura własności a także infrastruktura techniczna, w tym drogowa (np. obwodnica południowo-wschodnia Milanówka). Studium ponadto odnosi się do nieaktualnego już ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego, co przy stopniu

UW BK  
ed

ogólności zapisów studium może rodzić problemy interpretacyjne dotyczące zgodności z nim przyjmowanych obecnie planów zagospodarowania. W trakcie audytu dokonano takiej analizy na podstawie planu Wschód-2 i stwierdzono rozbieżności dotyczące zapisów studium i planu (patrz: załącznik nr 2 do sprawozdania). Obecnie gmina jest w trakcie opracowywania nowego studium.

W świetle powyższego należy negatywnie ocenić politykę przestrzenną gminy. Ponadto, kolejno przyjmowane plany obejmują przypadkowe obszary, bez uwzględnienia logicznej koncepcji rozwoju przestrzennego całego miasta. Przykładowo, uchwalenie planów Wschód 1 i Wschód 2 w 2011 r. obejmujących peryferyjne obszary gminy, nastąpiło przed uregulowaniem zagospodarowania centrum miasta, które uchwalono dopiero w 2014 r. w planie „Śródmieście”. Zgodnie z zasadami sztuki architektoniczno-urbanistycznej kolejność przyjmowanych planów powinna być odśrodkowa w kierunku peryferii z gradacją intensywności zabudowy w powiązaniu z analizą możliwości finansowych gminy zapewnienia odpowiedniej infrastruktury.

Zgodnie z wyjaśnieniami do punktów 2-5 Pani Anny Fabisiak, obecnego kierownika referatu: *„W roku 2014, zgodnie z wymogiem określonym w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 159 ze zm.), dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku której Rada Miasta Milanówka w dniu 11 września 2014 r. podjęła uchwałę Nr 429/XL/2014 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której m.in. uznała obowiązujące na terenie miasta Studium za nieaktualne. Konsekwencją tego działania było podjęcie przez Radę Miasta Milanówka uchwały w sprawie przestąpienia do sporządzania Studium UiKZP (uchwała RMM Nr 493/XL/14 z dnia 11.09.2014 r.).”*

## **7. Pozostałe uchybienia proceduralne i materialnoprawne prowadzonych postępowań administracyjnych.**

7.1. Brak metryk spraw: Zgodnie z art. 66a kodeksu postępowania administracyjnego w aktach sprawy zakłada się metrykę sprawy w formie pisemnej lub elektronicznej. W treści metryki sprawy wskazuje się wszystkie osoby, które uczestniczyły w podejmowaniu czynności w postępowaniu administracyjnym oraz określa się wszystkie podejmowane przez te osoby czynności wraz z odpowiednim odesłaniem do dokumentów zachowanych w formie pisemnej lub elektronicznej określających te czynności. W żadnej z audytowanych spraw wszczętych po wprowadzeniu tego przepisu (po 07.03.2012 r.) nie prowadzono metryk spraw. Prowadzenie metryk jest obowiązkiem ustawowym a jego realizacja ma pomóc w ustaleniu osób odpowiedzialnych za podejmowanie czynności w ramach postępowania.





- 7.2. Doręczanie decyzji: Obowiązkiem organu, który wydał decyzję administracyjną jest jej skuteczne doręczenie. W jednym przypadku stwierdzono, że mimo otrzymania od operatora pocztowego informacji, że adresat wyprowadził się, organ nie podjął żadnych czynności zmierzających do ustalenia faktycznego adresu zamieszkania strony postępowania. W takiej sytuacji decyzja nie weszła do obrotu prawnego, a więc pomimo że została wydana bieg terminu na odwołanie nie rozpoczął się. Decyzja zatem nie stała się ani wykonalna, ani ostateczna a zaświadczenie co do tego faktu widniejące w formie pieczęci jest niezgodne ze stanem faktycznym.
- 7.3. Pełnomocnictwo: Zgodnie z art. 33 par. 2 *kodeksu postępowania administracyjnego* pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, w formie dokumentu elektronicznego lub zgłoszone do protokołu. Stwierdzono dwa przypadki, w których postanowienie opiniujące wstępny projekt podziału przekazano geodecie, a nie przekazano wnioskodawcom. Jednocześnie w aktach sprawy brak było udokumentowania stosownego pełnomocnictwa do działania geodety w imieniu stron postępowania.
- 7.4. Wyłączenie pracownika: Zgodnie z przepisami art. 24 *kodeksu postępowania administracyjnego* pracownik organu administracji publicznej podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie, w której jest stroną albo pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik sprawy może mieć wpływ na jego prawa lub obowiązki, swego małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia. Stwierdzono dwa przypadki, kiedy kierownik referatu rozpatrującego merytorycznie sprawę sam był stroną postępowania wraz ze swoim bratem. W drugim przypadku był merytorycznie odpowiedzialny za odbiór pracy zleconej swojemu ojcu.
- 7.5. Ostateczność a wykonalność decyzji administracyjnej: Należy rozróżnić te dwa pojęcia. Zgodnie z art. 16 *kodeksu postępowania administracyjnego* decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy, są ostateczne. W myśl art. 130 *kodeksu postępowania administracyjnego* przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu oprócz wyjątków określonych w kodeksie. W dwóch przypadkach stwierdzono wydanie zaświadczenia w formie pieczęci na decyzji na podstawie art. 130 par. 4 *kodeksu postępowania administracyjnego* (decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron) stwierdzającą zarówno ostateczność, jak i wykonalność decyzji. O ile decyzja taka jest wykonalna w takim przypadku o tyle nie przerywa to biegu terminu na wniesienie odwołania przez stronę. Stosowanie takich pieczęci jest nieprawidłowe. Ponadto fakt, że któraś ze stron nie wniosła odwołania i składa oświadczenie o tej treści do akt postępowania nie przerywa biegu terminu na wniesienie odwołania ani nie znosi jej ustawowego prawa do wniesienia takiego odwołania. Zatem ostateczność decyzji można stwierdzić tylko po upływie



tego terminu. W trakcie audytu stwierdzono również przypadki błędnego liczenia terminu ostateczności decyzji i potwierdzanie tego faktu na pieczęci.

- 7.6. Brak wymaganych uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków: w dwóch przypadkach dokonano podziału bez wezwania do uzupełnienia wnioskodawcy o pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zgodnie z wymogiem art. 96 ust. 1a *ustawy o gospodarce nieruchomościami* w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, decyzję dotyczącą podziału wydaje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział nieruchomości. W obu przypadkach na części podzielonych działek znajdowało się zarejestrowane stanowisko archeologiczne. Dopiero na etapie wydawania warunków zabudowy na podzielone działki uzyskano opinię negatywną dotyczącą wydania warunków zabudowy. Ostatecznie decyzje podziałowe zostały uchylone przez Burmistrza Milanówka.
- 7.7. Dzielenie nieruchomości niezgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego i niezgodnie z warunkami zabudowy: Stwierdzono, że w jednym przypadku dokonano podziału nieruchomości niezgodnie z postanowieniami planu Wschód -2 (załącznik nr 1 do sprawozdania) oraz w jednym przypadku nie brano pod uwagę warunków zabudowy wydanych w stosunku do dzielonej działki. Jest to niezgodne z postanowieniami art. 94 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.
- 7.8. Wstępny projekt podziału bez wymaganej formy: Zgodnie z par. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości wstępny projekt podziału nieruchomości opracowuje się na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku - na kopii mapy katastralnej, uzupełnionej o niezbędne dla projektu podziału elementy zagospodarowania terenu. W większości przypadków na mapach, na których wykonano wstępny podział, nie zawierały jakichkolwiek danych identyfikacyjnych.

Zgodnie z wyjaśnieniami Pani Anny Fabisiak, obecnego kierownika referatu: „nieprawidłowości, które zostały wskazane przez zespół audytujący, w znacznej części zostały dostrzeżone już wcześniej i są stopniowo eliminowane od co najmniej roku czasu. Dotyczy to również „pozostałych uchybień proceduralnych i materialnoprawnych prowadzonych postępowań administracyjnych”. Wskazać tu należy działania podjęte w celu eliminacji błędów związanych z prowadzeniem postępowań administracyjnych i doręczaniem decyzji, np. występowanie z wnioskiem do sądu o ustanowienie przedstawiciela dla osób nieznanymi z miejsca pobytu, a uznanych za stronę prowadzonego postępowania, występowanie od Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA o podanie danych dotyczących aktualnych adresów stron postępowania, jak również do konsulatów państwa polskiego poza granicami kraju i urzędów stanu cywilnego. Obecnie działania Referatu skupione są w większym stopniu na wydawaniu rozstrzygnięć opartych o analizy prawne oraz orzeczenia sądów

Uu  
off  
BX

administracyjnych co umożliwi eliminowanie błędnych interpretacji przepisów, które nie zawsze są precyzyjne i spójne”.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że gmina nie posiada uchwały dotyczącej pobierania tzw. opłaty adiacenckiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami pobieranie takiej opłaty jest fakultatywne. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela wzrośnie wartość tej nieruchomości, burmistrz może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Opłata taka nie może być wyższa niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po nim, ale o wysokości stawki procentowej decyduje uchwała rady gminy. Opłatę oblicza się na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego, który określa wartość nieruchomości przed podziałem i po nim według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Na wniosek właściciela nieruchomości opłata może zostać rozłożona na raty na okres maksymalnie dziesięciu lat. Rozłożenie na raty nie może nastąpić z urzędu.

W ocenie audytu warto jest skorzystać z takiego źródła dochodu, szczególnie w świetle zobowiązań gminy dotyczących roszczeń odszkodowawczych z zatwierdzonych już podziałów i przyjęcia nieruchomości pod drogi gminne.

Niniejsze sprawozdanie zawiera 43 kolejno ponumerowane i parafowane przez zespół audytorski stron oraz dwa załączniki: nr 1 (dwustronicowy) i nr 2 (jednostronicowy).

Osoby	Data i podpis
Przedstawiciel firmy audytorskiej:	
Grażyna Rajchert, członek zarządu firmy ASF sp. z o.o.	27.04.2015 Grażyna Rajchert
Zespół audytowy:	
1. Barbara Kamecka, CIA, CGAP, zaświadczenie MF nr 352/2004	B. Kamecka 27.04.15
2. Aneta Krawczyk, zaświadczenie MF nr 247/2004	Aneta Krawczyk 27.04.2015 r.
3. mgr. inż. arch. Piotr Kochmański	Piotr Kochmański 27. iv. 2015 r.



Załącznik nr 1 – różnice dotyczące podziału zatwierdzonego w postępowaniu nr GGP.6831.8.2012 i proponowanego w planie - Wschód 2.

nr działki	obszar	wymiar w planie podziału [m]		wymiar w MPZP [m]		różnica [m]	
		pkt.			uwagi		
2/35	MNE1	pkt.	202-247	15,34	12	3,34	
		pkt.	247-203	8,04	10	-1,96	
2/34		pkt.	203-209	16,2+8,04	20	pomiar od punktu 203 do punktu, który nie jest wspólny dla granic działek sąsiednich i występuje tylko w MPZP	4,6
		pkt.	210-211	31,55	27	granica wschodnia i zachodnia w MPZP są równoległe, w podziale uległy deformacji	4,55
		pkt.	209-210	53,6	55		-1,4
2/33		pkt.	209-210	53,6	55		-1,4
		pkt.	204-201	40,39	44		-3,61
		pkt.	210-253	25,47	23		2,47
		pkt.	253-204	11,86	18		-6,14
2/32		pkt.	201-204	40,39	44		-3,61
		pkt.	204-264	17,38	8		9,38
		pkt.	264-207	16,13	30		-13,87
		pkt.	207-206	44,71	47		-2,29
2/28		pkt.	206-201	26,48	24		2,48
		pkt.	206-207	44,71	47		-2,29
		pkt.	207-263	13,5	5		8,5
		pkt.	263-255	12	17		-5
		pkt.	257-205	36,79	38		-1,21
2/29		pkt.	205-206	30,2	28		2,2
		pkt.	208-209	62,45	59		3,45
	pkt.	201-209	22,7	25	25 m liczone jest dla punktu na MPZP, którego brak jest w podziale w podziale punkt 209 jest wspólny dla działek 2/29;2/34;2/30;2/33, na MPZP są dwa punkty. Wynikiem zmiany jest inne sąsiedztwo w/w działek niż zakładano w MPZP	-2,3	
2/7	pkt.	233-228	29,43	32		-2,57	
	pkt.	228-218	61,23	63		-1,77	
	pkt.	218-217	15,68	20		-4,32	
	pkt.	217-235	29,66	27,5		2,16	
	pkt.	235-214	29,74	31		-1,26	
2/12	pkt.	220-221	18,47	16		2,47	
	pkt.	221-018	19,82	16		3,82	
2/14	pkt.	221/018/261	na mapce podziałowej punkty te ustawione są w linii prostej, w MPZP tworzą uskok w pkt. 018 około 2m				
	pkt.	221-222	57,79	61		-3,21	
2/10	pkt.	221-220	18,47	16	w punkcie 221 w MPZP proporcja załamania linii działki jest łagodniejsza	2,47	
	pkt.	223-224	26,72	28		-1,28	
2/9	pkt.	226-283	26,9	30		-3,1	
	pkt.	224-225	31,1	27		4,1	
2/8	pkt.	225-227	62,14	64,5		-2,36	
	pkt.	220-225	12,75	19		-6,25	

		pkt.	220-218	19,13	13	punkty 217,218, 225 w MPZP tworzą uskoka w mapie podziałowej są w linii prostej	6,13
2/24	MNU1	pkt.	229-230	65,2	63		2,2
		pkt.	230-250	23,66	30		-6,34
		pkt.	229,267-226	15	20		-5
		pkt.	229-230	65,2	63		2,2
		pkt.	230-232	33,95	28		5,95
		pkt.	229-293	15,4	8		7,4
		pkt.	293-231	7,49	13	punkty 299,267-226 w MPZP tworzą uskoka w mapie podziałowej są w linii prostej	-5,51
2/22		pkt.	231-292	10,19	1		9,19
		pkt.	292-234	15,38	21		-5,62
		pkt.	232-237	35,78	33		2,78
2/21		pkt.	234-291	1,81	10		-8,19
		pkt.	290-291-236	17,96	14	w MPZP istnieje jeden punkt załamania linii podziałowej a w podziale dwa punkty.	3,96
2/20		pkt.	236-289	16,37	1		15,37
		pkt.	287-239	8,25	23		-14,75
	pkt.	239-240	30,88	28	w MPZP istnieje załamanie w dodatkowym punkcie	2,88	
2/17		pkt.	272-275-274			punkty te tworzą dodatkową działkę nr 2/17 o pow. 0,0013 ha nie uwzględnioną w MPZP	
2/3	MNU2	pkt.	295			w miejscu zjazdu działki powstałej w celu ustalenia drogi (2/4) występuje w podziale inna geometria, brakuje boku od strony południowo wschodniej.	
2/15		pkt.	266,267, 229, 293, 231, 292, 234, 291, 290, 236, 299, 239, 290, 281			w podziale istnieje 14 punktów załamań łuku działki a w PMZP jest ich 14 co tworzy trochę inną geometrie łuku	

Załącznik 2 – zestawienie różnic pomiędzy obowiązującym w gminie studium a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Wschód – 2.

Studium (uchwała nr 195/LV/98 z 10 III 1998 r.)	MPZP (uchwała nr 111/XII/11 z 24 XI 2011 r.)	Uwagi:	
<p><b>Rozdział V. pkt. 3.2.</b> „<i>Teren 1 (oznaczony tak na mapce inżynierskiej między s.94 a s.95) – w dotychczasowych ustaleniach poza niewielką enklawą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie był przewidziany do zwodociągowania. [...] przepustowość tego przewodu nie stwarza dużych możliwości zaopatrzenia w wodę.</i>”</p>	<p><b>Rozdział 5. § 20. Pkt. 6.</b> „<i>ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.</i>”</p>	<p>Zabudowa proponowana w MPZP jest na tyle intensywna, że istniejący wodociąg musiałby ulec przebudowie i zwiększeniu jego średnicy a także wydajność stacji SUW musiała by ulec zwiększeniu. MPZP oraz zapis w studium <b>Rozdziału IV pkt. 2.1.1.</b> „z wodociągu miejskiego korzystać będą: 100% mieszkańców śródmieścia i w zabudowie wielorodzinnej, -95% mieszkańców w zabudowie jednorodzinnej, siedliskowej i na terenach zabudowy ekstensywnej na dużych działkach leśnych”. nie przewiduje ujęć własnych.</p>	Zaopatrzenie w wodę
<p><b>Rozdział V. pkt. 3.2. Wnioski:</b> „[...] możliwe do zaopatrzenia w wodę [...] tereny 1 i 4 – po rozbudowie sieci przewodów i pod warunkiem realizacji programu o małym zaopatrzeniu w wodę”.</p>	<p><b>Rozdział 5. § 20. Pkt. 2</b> „<i>dopuszcza się zachowanie i realizację sieci i obiektów [...] dotyczy to stacji trafo i przepompowni ścieków</i>”; <b>Rozdział 5. § 20. Pkt 5</b> „<i>dopuszcza się sukcesywną modernizację sieci infrastruktury technicznej i jej rozbudowę w miarę potrzeb związanych z zabudową teremu</i>”</p>	<p>Studium w prawdzie przewiduje sposób skanalizowania terenu, jednak należy powiązać go ściśle z możliwością zaopatrzenia w wodę.</p>	
<p><b>Rozdział V. pkt. 3.3. Wnioski:</b> „<i>niekorzystny spadek terenów 1 i 6 stwarza duże utrudnienia dla ich skanalizowania.</i>”</p>	<p><b>Rozdział 5. § 20. Pkt 7</b> „<i>ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w przyłącze kanalizacyjne [...]</i>”.</p>	<p>Ustalenia studium określają dla działek na peryferiach rozwiązania indywidualne a nie zbiorowe. Podkreśla się trudności w skanalizowaniu terenu wschodniego.</p>	
<p><b>Rozdział IV. pkt. 2.2.1.</b> „<i>odbiornikiem ścieków komunalnych będzie grupowa oczyszczalnia ścieków w Grodzisku Mazowieckim, do której w okresie docelowym skanalizowanych będzie ok. 90% mieszkańców, pozostałych zaś 10 % mieszkańców zamieszkałych na dużych peryferyjnych działkach będzie stosować rozwiązania indywidualne.</i>”</p>	<p><b>Dział III. Rozdział 1. § 24. Pkt 1;2;3;4;5.</b> Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi wraz z budynkami infrastruktury towarzyszącej.</p>	<p>Złe warunki fizjograficzne.</p>	Uwarunkowania
<p><b>Rozdział V. pkt. 3.4. Wnioski:</b> „<i>Teren wskazany do przekształceń w kierunku zieleni urządzonej lub rekreacji komercyjnej [...] Niewskazany do zabudowy mieszkaniowej.</i>”</p>	<p>Podział terenu na działki zawarty w MPZP wraz ze wskaźnikami ujętymi w <b>Dziale III. Rozdział 1. § 26. Pkt 1. Podpunkt 1.</b> „<i>powierzchnia działek ma być nie mniejsza niż: a) 1200 m<sup>2</sup>; b) 2000 m<sup>2</sup>.</i>”</p>	<p>Podział na liczne działki umożliwiające zabudowę zgodnie z <b>Działem III. Rozdziałem 1. § 24. Pkt 1;2;3;4;5</b> skutkuje zwiększeniem się ilości stałych mieszkańców.</p>	

*Km*  
*Uu* *Alc*