



ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA
MILANÓWKA
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO I PLANÓW
MIEJSCOWYCH



Sierpień 2014

Opracowanie:
KANON Grzegorz Chojnacki
Ul. Nadarzyńska 56
05-805 Otrębusy

SPIS TREŚCI:

1. Wstęp	3
1.1 Podstawa opracowania	3
1.2 Cel i zakres czasowy analizy	3
2. Aktualna charakterystyka miasta i tendencje demograficzne	4
3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta	6
3.1 Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	6
3.2 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	10
3.3 Analiza składanych wniosków i uwag do planów miejscowych i Studium	13
4. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta	14
5. Ocena opracowania ekofizjograficznego	18
6. Wyniki analizy – synteza i wnioski	20

Załącznik:

- Plansza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Milanówka wykonana w skali 1:10 000

Zdjęcie na stronie tytułowej – źródło Urząd Miasta Milanówka

1. Wstęp

1.1. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania w zakresie prawnym jest wymóg zawarty w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012, poz. 647), w brzmieniu:

„1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”

Ostatnia taka kompleksowa analiza została wykonana przez Referat Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Milanówku we wrześniu 2005 roku.

1.2. Cel i zakres czasowy analizy

Celem analizy jest przedstawienie Radzie Miasta Milanówka i zainteresowanym mieszkańcom oceny aktualności dokumentów planistycznych dotyczących zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta. Analiza ta, umożliwi sformułowanie kryteriów potrzeb i kolejności działań w zakresie planowania przestrzennego oraz w rezultacie umożliwi lepsze warunki optymalnego rozwoju gminy miejskiej.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z przepisów prawa, ale również z potrzeby właściwego zarządzania przestrzenią. Dodatkowym argumentem przemawiającym za sporządzeniem analizy jest możliwość retrospektywnego spojrzenia na zmiany w przestrzeni, jakie zaszły w analizowanym okresie oraz oceny uchwalonych dokumentów planistycznych ze względu na przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

Niniejsze opracowanie zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Milanówka w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 lipca 2014 r. wraz z wnioskami i może stanowić podstawę podjęcia przez Radę Miasta uchwały, o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012, poz. 647 ze zmianami).

Na potrzeby opracowania niniejszej analizy została stworzona baza danych GIS - System Informacji Geograficznej (GIS, z ang. Geographic Information System). Jest to system informatyczny służący do wprowadzania, gromadzenia, przetwarzania oraz wizualizacji danych geograficznych, którego jedną z najważniejszych funkcji jest wspomaganie podejmowania decyzji.

2. Aktualna charakterystyka miasta oraz tendencje demograficzne

Gmina miejska Milanówek zajmuje powierzchnię ok. 13,52 km² (1352 ha, tj. ok. 3,7% powierzchni powiatu). Jest jedną z sześciu gmin powiatu grodziskiego. Teren gminy w przeważającej części zajmują grunty rolne oraz tereny budowlane, lasy stanowią zaledwie 7% powierzchni gminy miejskiej. Zdecydowanie bardziej zurbanizowana jest część centralna.

Przez obszar miasta przebiegają ważne szlaki komunikacyjne o znaczeniu krajowym i lokalnym:

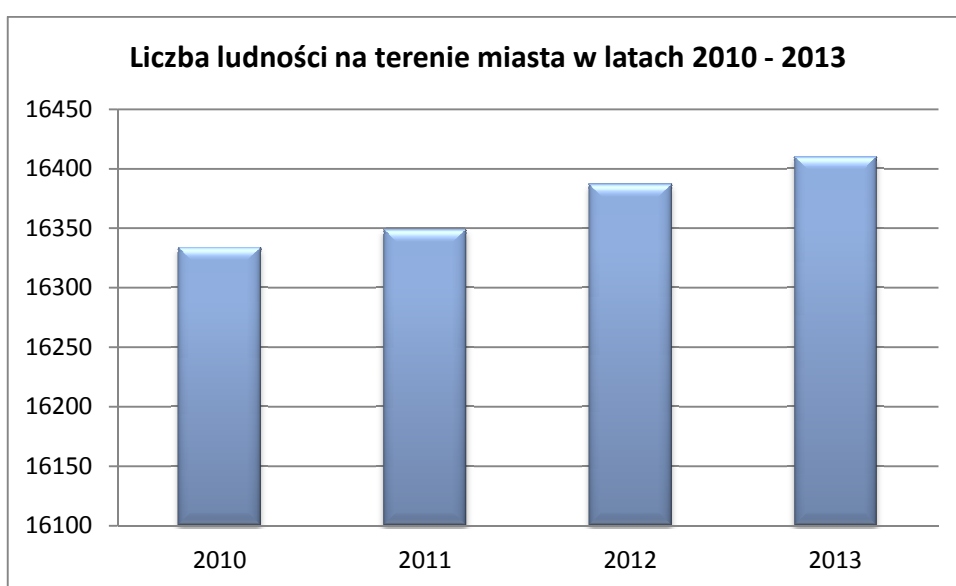
- Autostrada A2 (najbliższy wjazd w Grodzisku Mazowieckim),
- Linia kolejowa PKP Warszawa – Skierniewice, przy której działa przystanek osobowy Milanówek,
- Linia WKD z trzema stacjami na terenie Milanówka: Brzózki, Polesie oraz Milanówek Grudów,
- Droga wojewódzka nr 719 – ul. Królewska,
- Drogi powiatowe nr 1504, 1511, 1512, 1522, 1523, 1526.

Na obszarze miasta występują obszary chronione mające wpływ na możliwości inwestycyjne i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, tzn.:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Turczynek”,
- Użytek ekologiczny „Łęgi na Skraju”,
- Liczne pomniki przyrody,
- Tereny leśne,

- Obszary i obiekty wpisane do rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Milanówka, wpisany pod numerem 1319-A dnia 8.01.1988r.

Na koniec 2013 roku miasto zamieszkiwało łącznie **16 410 osób**, a gęstość zaludnienia wynosiła ok. **1221 osób na km²** (porównywalna do miasta Brwinów jednak zdecydowanie niższa niż w Grodzisku Mazowieckim). W stosunku do lat poprzednich zauważono tendencje do nieznaczного wzrostu liczby ludności. W latach 2010-2013 liczba mieszkańców miasta Milanówka zwiększyła się o 76 osób (średnio rocznie przybywa ok. 19 osób).



W poniższej tabeli Nr 1 przedstawiono dokładną liczbę ludności na podstawie danych GUS za 2013 rok.

LICZBA LUDNOŚCI W GMINIE MILANÓWEK W LATACH 2010 -2013

Liczba ludności w poszczególnych latach			
2010	2011	2012	2013
16334	16349	16387	16410

Główną przyczyną wzrostu liczby ludności jest napływ nowych mieszkańców (przyrost migracyjny), natomiast przyrost naturalny odgrywa drugorzędą rolę.

3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

3.1 Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obecnie obszar miasta objęty jest prawie w połowie ustaleniami planów miejscowych. Część z nich została sporządzona w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku. Najstarsze z tych planów, opracowane jeszcze w latach 90-tych ubiegłego wieku, są mało precyzyjne w swoich ustaleniach, niedostosowane do obowiązujących wymogów prawnych i mogą powodować liczne rozbieżności interpretacyjne. Należy rozważyć możliwość zmiany planów miejscowych osiedla Czubińska uchwalonego w 1996 roku oraz planu Strefy Ochrony Konserwatorskiej w Milanówku przyjętego w 1998 roku. Plany te oczywiście w świetle prawa nadal mogą obowiązywać jednak brak w nich precyzyjnych zapisów dotyczących m.in. linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy czy też jasno wytyczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, co powoduje, że plany te mogą być błędnie interpretowane. Ponadto plan dla strefy ochrony konserwatorskiej wymaga przeanalizowania jego ustaleń pod kątem zgodności z aktualizowaną Gminną Ewidencją Zabytków oraz występującą zielenią wysoką.

Tabela 2

Lp.	Nazwa opracowania	Uchwałą Rady Miasta Milanówka	Opublikowany	Powierzchnia w ha
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Czubińska”	Uchwała Nr 148/XLI/96 z dn. 30 grudnia 1996 r.	Dz. Urz. Nr 7 z dn. 18.02.1997 r.	9,6
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strefy ochrony konserwatorskiej”	Uchwała Nr 201/LVIII/98 z dnia 16 czerwca 1998 r.	Dz. Urz. Nr 26 poz.300 z dn. 28.10.1998 r.	283,0
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Gospodarska-1”	Uchwała Nr 302/XXXVIII/01 z dnia 28 sierpnia 2001	Dz. Urz. Nr 220 poz.3851 z dn. 17.10.2001r.	2,8
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zamenhofa”	Uchwała Nr 375/XLIV/02 z dn. 26 marca 2002 r.	Dz. Urz. Nr 177 poz. 3943 z dn. 6.07.2002 r.	1,5

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA MILANÓWKA ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANÓW MIEJSCOWYCH

5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Brwinowska”	Uchwała Nr 387/XLV/2002 z dnia 25 kwietnia 2002r.	Dz. Urz. Nr 206 poz.5108 z dn. 4.08.2002 r.	5,3
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab”	Uchwała Nr 388/XLV/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.	Dz. Urz. Nr 206 poz.5109 z dn. 4.08.2002r.	3,8
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu m. Milanówka dz. nr 24 obr. 05-15	Uchwała Nr 31/V/03 z dn. 25 marca 2003 r.	Dz. Urz. Nr 231 poz.6078 z dn.1.09.2003r.	0,1
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-3”	Uchwała Nr 53/VII/03 z dn. 17 czerwca 2003r.	Dz. Urz. Nr 271 poz.7191 z dn.23.10.2003r.	2,6
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab-2”	Uchwała Nr 55/VII/03 z dn. 17 czerwca 2003 r.	Dz. Urz. Nr 229 poz.6022 z dn. 25.08.2003r.	1,4
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna-1”	Uchwała Nr 56/VII/03 z dn. 17 czerwca 2003 r. Uchwała Nr 94/X/03 z dn. 28 października 2003 r.	Dz. Urz. Nr 298 poz. 7882, 7883 z dn. 26.11.2003r.	10,6
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Ptasia”	Uchwała Nr 88/X/03 z dn. 28 października 2003 r.	Dz. Urz. Nr 29 poz.910 z dn. 12 .02.2004r.	19,4
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Lipowa-1”	Uchwała Nr 90/X/03 z dn. 28 października 2003 r.	Dz. Urz. Nr 29 poz.911 z dn. 12.02.2004r.	5,4
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Sadowa-1”	Uchwała Nr 93/X/03 z dn. 28 października 2003 r.	Dz. Urz. Nr 29 poz. 912 z dn. 12.02.2004r.	4,8
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Południe część A”	Uchwała Nr 100/XI/03 z dn. 25 listopada 2003	Dz. Urz. Nr 115 poz. 2828 z dn. 16.05.2004r.	79,2
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2”	Uchwała Nr 107/XI/03 z dn. 25 .listopada 2003 r. Uchwała Nr 134/XII/03 z dn. 12 grudnia 2003r.	Dz. Urz. Nr 50 poz.1341 z dn. 8 marca 2004r. Dz. Urz. Nr 50 poz.1342 z dn. 8 marca 2004 r	12,7

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA MILANÓWKA ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANÓW MIEJSCOWYCH

16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew.157 w obrębie 06-04 u zbiegu ulic Fiderkiewicza i Krótkiej w Milanówku	Uchwała Nr 163/XVI/04 z dn. 18 czerwca 2004 r.	Dz. Urz. Nr 242 poz.6517 z dnia 22.09.2004r.	0,8
17.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „osiedla Kazimierówka” w Milanówku	Uchwała Nr 180/XVII/04 z dnia 26 sierpnia 2004r.	Dz. Urz. Nr 268 poz. 7330 z dnia 28.10.2004 r.	13,7
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zachód-2” w Milanówku	Uchwała Nr 252/XXII/05 z dnia 15 marca 2005	Dz. Urz. Nr 106 poz. 3020 z dnia 12 maja 2005 r.	27,3
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 2,8 i 9 oraz części dz. nr 1 (obręb 06-09) przy ul. Warszawskiej w Milanówku	Uchwała Nr 229/XXI/04 z dnia 21.12.2004 oraz Nr 253/XXII/05 z dnia 15.03.2005	Dz. Urz. Nr 106 poz.3019 i 3021 z dnia 12 maja 2005 r.	2,9
20.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2”	Uchwała Nr 377/XXXIII/10 z dnia 27 stycznia 2010	Dz. Urz. Nr 121 poz.2665 z dn.18.06.2010r.	zmiana istniejącego planu
21.	MPZP terenu „Wschód-1” w Milanówku	Uchwała Nr 110/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.	Dz. Urz. z roku 2012 poz. 710. z dn. 27.01.2012r.	43,2
22.	MPZP terenu „Wschód-2” w Milanówku	Uchwała Nr 111/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.	Dz. Urz. z roku 2012 poz. 711. z dn. 27.01.2012r.	12,3
23.	MPZP Strefy Ochrony Konserwatorskiej w rejonie „Starodęby”	Uchwała Nr 112/XII/11 z dnia 24 listopada 2011 r.	Dz. Urz. z roku 2012 poz. 712. z dn. 27.01.2012r.	zmiana istniejącego planu
24.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Turczynek A” w Milanówku	Uchwała Nr 276/XXVI/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r.	DZ. Urz. z roku 2013 poz. 8170 z dn. 17.07. 2013 r.	10,3
łącznie obszar miasta objęty planami miejscowymi				647,2

Obszar objęty obowiązującymi planami miejscowymi zajmuje powierzchnię ok. 647 ha, co stanowi ok. 48% powierzchni całego miasta

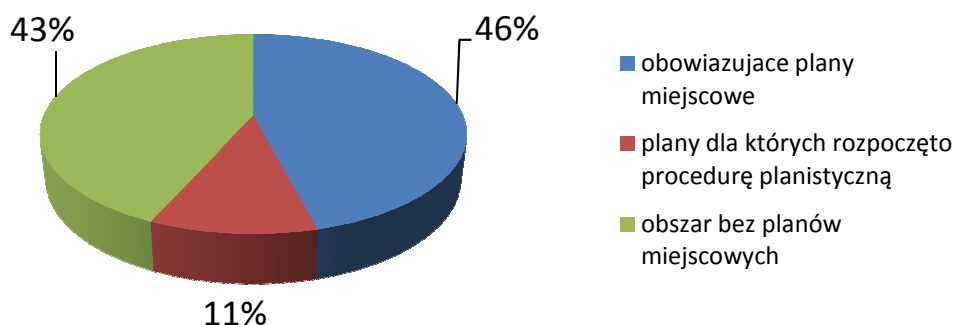
Milanówka. Obecnie rozpoczęte są procedury planistyczne zmierzające do opracowania następujących planów miejscowych:

- teren „Polesie” – ok. 40 ha;
- teren „Polesie-2” – ok. 29 ha;
- teren „Śródmieście” – ok. 24 ha;
- teren „Jedwab-3” – ok. 0,7 ha;
- teren „Północ-1” – 57 ha;
- teren „Turczynek B” –ok. 8,96 ha

Ponadto Rada Miasta Milanówka zdecydowała na sesji 24 października 2013 roku o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Ptasia” (pow. 19 ha) co stanowi zmianę obowiązującego planu w tych samych granicach.

W przypadku uchwalenia wyżej wymienionych planów, stopień pokrycia planami miejscowymi może wzrosnąć do ok. 55% powierzchni miasta. Jednak zakończenie procedury niektórych z tych planów wymaga zmiany Studium. Dotyczy to przede wszystkim planu dla terenu „Ptasia” i planu dla terenu „Turczynek B” z uwagi na odstępianie od realizacji obwodnicy południowej miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 719, która to jest wyznaczona w Studium. W analizowanym okresie tj. od początku 2010 roku zostało uchwalonych i opublikowanych pięć planów miejscowych, z czego największy dla obszaru Wschód – 1 o powierzchni ok. 43 ha.

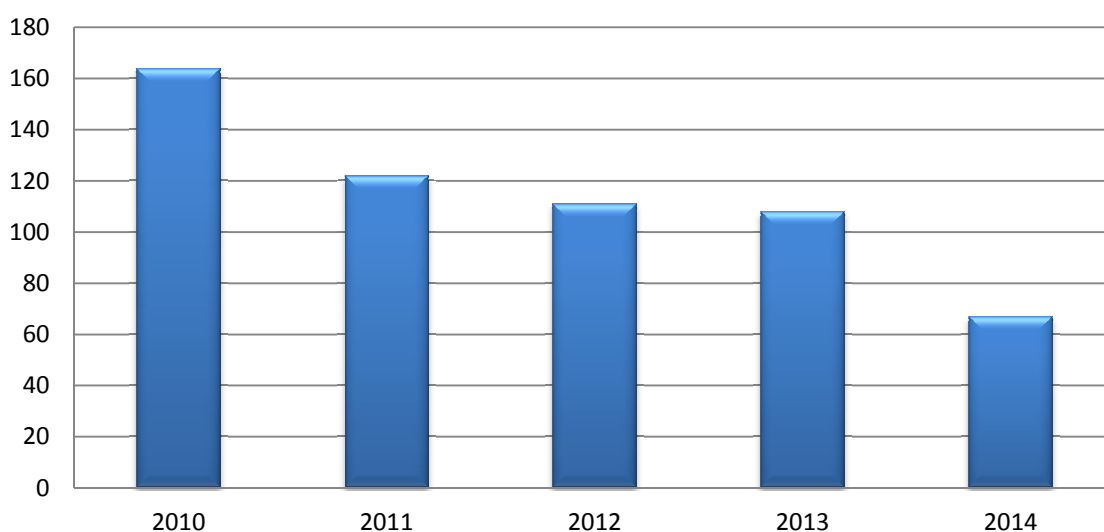
Pokrycie obszaru miasta planami miejscowymi



3.2 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2010-2014 wydano **622** decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z czego 8% było decyzjami odmownymi. Wszystkich spraw wszczętych w Urzędzie Miasta było łącznie 645, z czego 23 umorzono.

**Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach
2010 -2014 (31 lipca)**



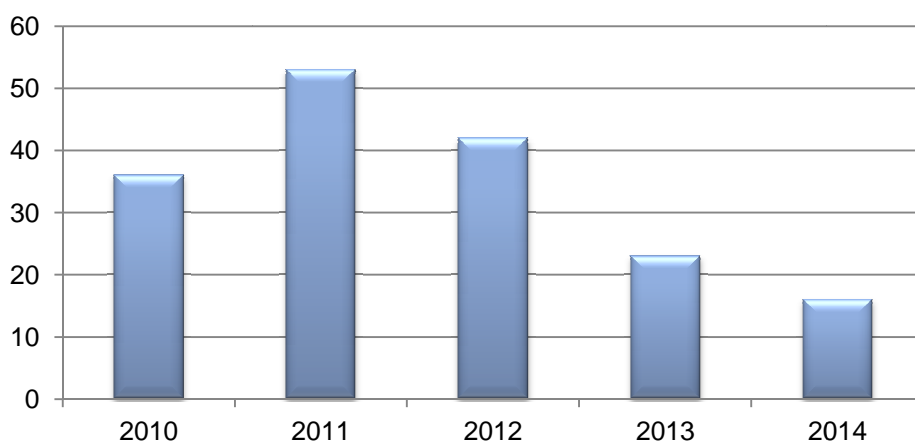
Z powyższego wykresu widać wyraźnie tendencję spadkową liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Liczba wydanych decyzji w roku 2011 zdecydowanie spadła w porównaniu do roku poprzedniego. W roku 2010 zostało wydanych 164 decyzji, rok później – 122. W latach 2012 i 2013 wydano kolejno 111 i 108 decyzji, a do końca lipca 2014 roku - 67. Uwzględniając nieznaczną różnicę między rokiem 2012 i 2013 oraz liczbę wydanych decyzji przez pierwsze pół roku 2014, można stwierdzić, że przez ostatnie trzy lata utrzymuje się na bardzo zbliżonym poziomie.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydawanych jest w części południowej miasta, poniżej linii kolejowej. Dotyczyły one przede wszystkim budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych, a także usługowych. Część decyzji „wz” po uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej była także wydawana w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Rokitnicy. Decyzje o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wydawane były także na działkach częściowo zalesionych w południowo-wschodniej części miasta, głównie w okolicach ulicy Brwinowskiej i Wiatracznej po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień

formalnych związanych z realizacją inwestycji w sąsiedztwie terenów leśnych. W części północnej najwięcej decyzji koncentrowało się na peryferiach miasta, głównie w terenie „północ” oraz w terenie „zachód”.

Poza decyzjami o warunkach zabudowy na terenach, w których nie ma obowiązujących planów miejscowych wydawane są decyzje celu publicznego na inwestycje o charakterze publicznym.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego



W pierwszym roku analizowanego okresu wydano 36 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej decyzji wydano rok później – 53, a w kolejnych latach ich liczba spadała.

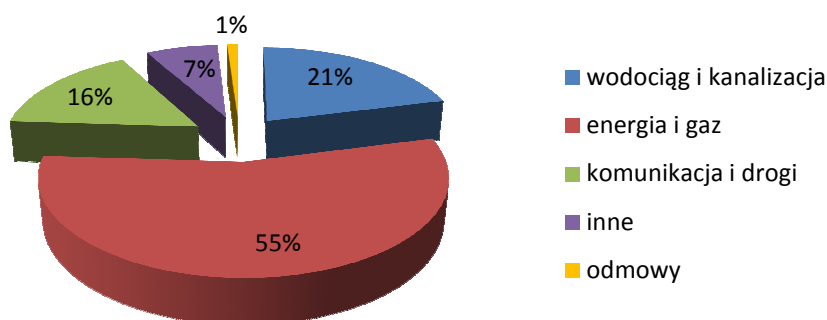
W analizowanym czasie wydawane były decyzje o zróżnicowanym rodzaju. Dotyczyły przede wszystkim infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja itp.).

TABELA 3 DECYZJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO Z PODZIAŁEM NA RODZAJE

Rodzaje inwestycji celu publicznego	Liczba decyzji w poszczególnych latach:						Udział [%]
	2010	2011	2012	2013	2014 (do 31 lipca)	Razem	
wodociąg	3	5	9	4	2	23	13
kanalizacja	2	4	4	3	1	14	7,9
energia elektryczna	3	19	11	6	2	41	23,1
gaz	18	17	6	9	7	57	32,2
telekomunikacja	4	1	3	-	-	8	4,5
komunikacja piesza i drogowa	2	2	10	3	1	18	10,2
odwodnienie drogowe	1	-	5	2	3	11	6,2
inne	1	2	-	-	1	4	2,3
odmowy	-	-	-	-	1	1	0,6
łącznie	34	50	48	27	18	177	100

Powyższa tabela pokazuje liczbę decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych od 1 stycznia 2010 do 31 lipca 2014. Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach waha się od 27-50. Wydano łącznie 177 decyzji, z których tylko jedna była decyzją odmowną.

Udział inwestycji celu publicznego wg ich rodzaju w latach 2010-2014 (do 31 lipca)



Powyższy wykres przedstawia procentowy udział poszczególnych inwestycji celu publicznego od 1 stycznia 2010 do 1 lipca 2014. Łatwo zauważyć, iż zdecydowaną

większość stanowią inwestycje z zakresu energii i gazu, jest to ponad 50% wszystkich inwestycji. Drugim ważnym elementem są inwestycje związane z wodociągami i kanalizacją - odpowiednio 21%. Z powyższego wykresu można wywnioskować, iż gmina w dalszym ciągu stawia na inwestycje liniowe, aby każdy mieszkaniec miał dostęp do mediów.

3.3 Analiza składanych wniosków i uwag do planów miejscowych oraz Studium

W analizowanym okresie czasu do Burmistrza Miasta Milanówka składane były liczne wnioski oraz uwagi mieszkańców czy też właścicieli nieruchomości. Większość z nich dotyczyło jednak procedowanych w tym czasie i już uchwalonych planów miejscowych. W toku prac planistycznych uwagi te były szczegółowo analizowane i rozpatrywane przez Burmistrza, co jest zawsze częścią procedury planistycznej. Bardzo aktywnie uczestniczyły w tym procesie lokalne stowarzyszenia, które nie tylko formułowały wnioski, ale także na bieżąco monitorowały sytuację planistyczną biorąc udział w dyskusjach publicznych i składając uwagi do opracowanych projektów planów miejscowych.

Rada Miasta Milanówka podjętymi uchwałami zapoczątkowała aktualnie sześć procedur planistycznych, które wyszczególniono w rozdziale 3.1, przy czym w największym stopniu zaawansowania jest plan Śródmieścia. W toku procedury planistycznej zostały przeprowadzone już trzy wyłożenia projektu do publicznego wglądu, co świadczy o bardzo dużym zainteresowaniu tym terenem zarówno przez mieszkańców jak i potencjalnych inwestorów.

W okresie analizy większość złożonych wniosków inwestorów prywatnych dotyczyło podjętych opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowano głównie o dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i bliźniaczej jak również zabudowy wielorodzinnej niskiej.

Pozostałe wnioski dotyczące dopuszczenia zabudowy na terenach, dla których brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak np. Polesie czy rejon północny miasta nie mogły zostać uwzględnione bez zmiany zapisów studium, ze względu na sprzeczność z jego zapisami.

Znaczna liczba mieszkańców i właścicieli gruntów wnioskowała o zmianę przebiegu planowanego fragmentu drogi wojewódzkiej nr 719 stanowiącej południową obwodnicę miasta. Inwestycja ta zapisana w aktualnie obowiązującym Studium dla miasta, dzięki licznym i skutecznym działaniom władz samorządowych i lokalnych

stowarzyszeń a także mieszkańców nie będzie realizowana. Nie została też uwzględniona, w przyjętym w lipcu bieżącego roku, przez Sejmik Województwa Mazowieckiego planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Tym samym odstąpienie od tej inwestycji również powinno determinować opracowanie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Milanówka.

4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

Obowiązujące na terenie miasta Milanówka Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało opracowane w grudniu 1997 roku, a przyjęte przez Radę Miasta Milanówka w marcu 1998 roku uchwałą 195/LV/98. Przez tak długi okres czasu, w przestrzeni miejskiej zaszły znaczne zmiany. Rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa oraz sieć komunikacyjna.

Ocena aktualności studium jest możliwa pod warunkiem ciągłego monitoringu zmian, zachodzących w mieście Milanówek. Dopiero w dłuższej perspektywie możliwa jest obiektywna ocena skutków realizacji założonej polityki, a w konsekwencji - ocena trafności i stopnia realizacji Studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych. Częściowe, zmiany Studium mogą wprawdzie rozwiązać najbardziej newralgiczne problemy planistyczne jak chociażby odstąpienie od realizacji „południowej obwodnicy” miasta, jednak nie dadzą możliwości określenia pełnej wizji polityki przestrzennej oraz wyznaczenia głównych celów rozwoju miasta na przyszłość.

Obowiązujący w mieście dokument Studium wykonany zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku w zasadzie w całości nie odpowiada już istniejącym uwarunkowaniom prawnym oraz przestrzennym.

Zgodnie z wykonaną w 2005 roku przez Referat Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Milanówku „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka” przedmiotowe Studium uchwalone 1998 roku nie posiada większości ustaleń i zapisów wymaganych prawem. Istotne rozbieżności, wskazane w opracowaniu, dotyczą zakresu w odniesieniu do: art. 9 ust. 2, art. 10 ust. 1 pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 12, pkt 13 oraz ust. 2 pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 8, pkt 9, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 14,

pkt 15, pkt 16 obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzana wówczas analiza i jej wnioski jednoznacznie wskazały na konieczność zmiany Studium. Spowodowało to podjęcie uchwały nr 306/XXVI/05 Rady Miasta Milanówka dnia 27 września 2005 roku o przystąpieniu do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Uchwała ta jednak nie została zrealizowana głównie ze względu na budzący szereg kontrowersji i sprzeciw mieszkańców, przebieg południowej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 719 co w konsekwencji przyczyniło się do tego, że studium nie uległo zmianie.

Ponadto poza oczywistymi zmianami stanu prawnego opracowanie to jest już nieaktualne pod względem szeregu informacji zawartych w części analityczno – studyjnej (część II i III obowiązującego Studium) jakim są uwarunkowania rozwoju. Przez prawie 16 lat, jakie minęły od przyjęcia Studium, zasadniczej zmianie uległy nie tylko podstawowe informacje dotyczące stanu ludności, ochrony przyrody, ale również stanu infrastruktury technicznej, społecznej oraz komunikacji.

We wspomnianej już analizie zmian w zagospodarowaniu przeprowadzonej w 2005 roku, szereg wówczas wskazanych rozbieżności zwiększył jeszcze swoją liczbę ze względu na nowelizację ustawy o planowaniu przestrzennym, jaka nastąpiła w 2010 roku. Doprowadziło to do tego, że Studium dla miasta nie tylko nie spełnia wymogów jakie przedstawiono w 2005 roku, ale również kolejnych wprowadzanych zmianami prawnymi w następnych latach. Tym samym liczne braki jakie zostały wskazane w poprzednio wykonanej analizie obecnie zostały poszerzone o dalsze aspekty jakie zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 4

Aspekty dotyczące konieczności zmiany obowiązującego Studium miasta Milanówka uwzględniające zmiany prawne po 2005 roku		
Zagadnienia prawne		
Najważniejsze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym związane z nowelizacją ustawy z 2010 roku i kolejnymi (Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.).	<ul style="list-style-type: none"> art. 20. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...). 	Obecnie zgodnie z zapisami ustawy plan miejscowy nie musi być zgodny ze studium, a jedynie ma nie naruszać jego ustaleń, co może zwiększać problemy interpretacyjne, szczególnie w przypadku dokumentów Studium o małej precyzji wykonania.
	<ul style="list-style-type: none"> art. 10 ust. 1 pkt 15. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. 	Obecnie nie zostały opracowane aktualne mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Rokitnicy wraz z aktualnym obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Jednak obowiązuje dokument „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – etap II”. Tym samym należy zapisy tego opracowania uwzględnić w Studium.

<p>Zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jaka wejdzie w życie 25 września 2014 roku.</p>	<ul style="list-style-type: none"> art. 10 ust. 2 pkt 16 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. 	<p>W studium będzie można wskazywać obszary szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiące zwarty układ przestrzenny składające się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.</p>
<p>Najważniejsze zmiany w innych przepisach prawnych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami 	<p>Uwzględnienie w zapisach Studium Gminnej Ewidencji Zabytków.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Ustawa o odpadach 	<p>Zmieniły się definicje i nazewnictwo dotyczące gospodarki odpadami, co może budzić znaczne rozbieżności interpretacyjne zapisów Studium.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Ustawa prawo ochrony środowiska 	<p>Zmiany poziomu norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Ustawa prawo wodne 	<p>Wprowadzenie zakazów zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.</p>
<p>Zagadnienia komunikacyjne</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Należy uwzględnić odstępienie od realizacji obwodnicy miasta Milanówka jako ciągu drogi wojewódzkiej w przebiegu wyznaczonym w Studium Uwzględnienie przebiegu nowych dróg wyznaczonych w planach miejscowych, co najmniej lokalnych. 		

Procedura planistyczna

Procedura zmiany studium została po 2008 roku w niewielkim stopniu zmieniona:

- Konieczność przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisku dla opracowania nowego Studium
- Zwiększyła się liczba organów obowiązkowo opiniujących projekt Studium, należą do nich: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowa Straż Pożarna oraz Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska.
- Skrócono czas minimalnego okresu, w którym należy ogłosić o wyłożeniu Studium do publicznego wglądu oraz o czasie tego wyłożenia.

Uwzględniając powyższe aspekty i wyniki analizy przeprowadzonej w 2005 roku oraz brak jakichkolwiek zmian Studium w obecnie analizowanym okresie czasowym, należy uznać za konieczne przeprowadzenie jego kompleksowej zmiany prowadzącej de facto do opracowania nowego dokumentu Studium dla całego miasta. Zaniechanie tego działania w kolejnych latach może spowodować poważne nieścisłości i brak jasno sformułowanej polityki przestrzennej ze względu na mało precyzyjny rysunek, bezpośrednie odniesienia do nieobowiązujących dokumentów oraz niespójne zapisy z aktualnym stanem prawnym. Pojawiające się w ostatnich latach nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym wprowadzanie do Studium nowych zagadnień prowadzi do tego, że obowiązujący dokument staje się archaiczny. Tylko kompleksowa zmiana dokumentu, wraz z określeniem aktualnych kierunków rozwoju i dostosowanie ich do ustaleń zawartych w dokumentach ponadlokalnych takich jak plan zagospodarowania województwa mazowieckiego, pozwoli na prowadzenie racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej w mieście.

5. OCENA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Obowiązek wykonywania opracowań ekofizjograficznych wprowadzono ustawą z dnia 9 listopada 2000 roku o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W 2001 roku został on przeniesiony do ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Milanówka zostało sporządzone w marcu 2006 roku. Od tamtego okresu nie zostało ono zaktualizowane. Jednak opracowanie spełnia wymogi formalne i może być wykorzystane w procedurze sporządzania planów miejscowych. Zalecana jest jego aktualizacja w miarę możliwości ze względu na nowe zagospodarowanie oraz dostosowanie opracowania do aktualnej wiedzy. Nie jest to jednak konieczne ze względu na to, że w ramach opracowywania poszczególnych nowych planów miejscowych wykonywane są szczegółowe opracowania

ekofizjograficzne dla poszczególnych obszarów miasta, które bardziej szczegółowo opisują aktualny stan środowiska przyrodniczego na danym terenie.

Opracowanie ekofizjograficzne wykonywane jest nie tylko, jako podstawa dla realizacji planów zagospodarowania przestrzennego, ale także, jako baza informacyjna dla opracowania prognozy oddziaływania projektów miejscowych planów na środowisko. Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 nr 199 poz. 1227) wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w przypadku planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Prognoza oddziaływania na środowisko stała się integralną częścią procedury oceny oddziaływania na środowisko.

6. WYNIKI ANALIZY – SYNTEZA I WNIOSKI

Przeprowadzona analiza pozwala na sformułowanie wniosków i zaleceń dla Burmistrza i Rady Miasta Milanówka dotyczących sytuacji w zakresie zagospodarowaniu przestrzennego na terenie miasta. Poniższe wnioski powinny stać się podstawą do realizacji działań związanych z gospodarką przestrzenną w następnej kadencji władz samorządowych.

Demografia miasta

- Wzrost liczby ludności w analizowanym okresie jest niewielki, jednak systematyczny, w przeciągu czterech lat liczba mieszkańców wzrosła o 76 osób głównie za sprawą napływu nowych mieszkańców;
- Średnio rocznie przybywa w mieście ok. 19 osób, a najbardziej znacząco liczba ludności zwiększyła się w 2012 roku o 38 osób;
- Gęstość zaludnienia miasta wynosi ok. 1221 osób na km².

Plany miejscowe

- Obszar objęty planami miejscowymi obejmuje ok. 48% powierzchni miasta;
- Na terenie miasta obowiązują 24 plany miejscowe o łącznej powierzchni ponad 647 ha;
- Największymi planami miejscowymi jest plan dla strefy ochrony konserwatorskiej miasta z wyłączeniem obszaru śródmieścia (283 ha) oraz plan „Południe część A” (ok. 80 ha);
- Aktualnie rozpoczętych jest sześć procedur planistycznych zmierzających do opracowania planów miejscowych o łącznej powierzchni ponad 169 ha. Najbardziej zaawansowane prace prowadzone są przy planie miejscowym dla obszaru Śródmieścia, który to został już trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu;
- Przeważająca część planów powstała na mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku i nie spełnia dużej liczby obecnie obowiązujących wymogów dla tego typu aktów prawa miejscowego;
- Po wejściu w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2010 roku zostało uchwalone cztery plany;
- Zastrzeżenia pod względem aktualności budzą trzy plany miejscowe: osiedla „Czubińska”, plan dla strefy ochrony konserwatorskiej oraz plan terenu „Ptasia”. Plany te powinny zostać zmienione w pierwszej kolejności po uchwaleniu nowego Studium dla miasta.

- Dwa, z wyżej wymienionych, plany miejscowe opracowane w latach 90-tych powinny zostać przeanalizowane pod kątem możliwości ich zmiany, ze względu na konieczność dostosowania ich do aktualnych uwarunkowań prawnych, a także przeanalizowania pod kątem aktualnej Gminnej Ewidencji Zabytków.
- Plan terenu „Ptasia” powinien zostać zmieniony przede wszystkim ze względu na odstąpienie od realizacji fragmentu drogi wojewódzkiej nr 719 i tym samym wypracowanie nowego układu komunikacyjnego na tym terenie.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

- W analizowanym okresie łącznie wydano 622 decyzje o warunkach zabudowy, z czego odmowne stanowiły ok. 8%;
- W 23 przypadkach postępowanie o wydanie decyzji zostały umorzone;
- Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy od 2010 roku spadła i utrzymuje się na podobnym poziomie - poniżej 120 decyzji rocznie;
- Najwięcej decyzji wydawanych było w części południowej miasta w rejonie ulic Brwinowskiej, Wiatracznej, Łąkowej, Staszica, Wysockiego, Szkolnej i Cichej;
- W części północnej i wschodniej miasta, powyżej linii kolejowej, rejon wydawanych decyzji koncentruje się w sąsiedztwie ulic: Wroniej, Wylot, Słowików, Marzeń, Myśliwieckiej, Jeżyków;
- Decyzje o warunkach zabudowy były wydawane także po spełnieniu określonych prawem wymogów formalnych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Rokitnicy i na terenach częściowo leśnych;
- W analizowanym okresie wydano łącznie 177 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego jednak od 2012 roku maleje liczba wydawanych decyzji;
- Najwięcej decyzji celu publicznego wydawanych jest w związku z realizacją przedsięwzięć elektroenergetycznych i instalacji gazowych (ok. 55%) a także wodociągowych i kanalizacyjnych (21 %).

Wnioski do planów miejscowych

- Wnioski i uwagi składane do Burmistrza dotyczyły w głównej mierze toczących się procedur planistycznych, które były prowadzone w analizowanym okresie.
- Ważnymi partnerami Miasta w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są lokalne stowarzyszenia takie jak m.in. „Przyjazna Komunikacja”, Stowarzyszenie „Razem dla Milanówka”, Stowarzyszenie

- „Na Rzecz Miasta-Ogrodów”, oraz Liga Ochrony Przyrody oddział w Milanówku, czynnie biorące udział w procesach sporządzania planów miejscowych;
- W okresie przeprowadzenia analizy tj. od początku 2001 roku do końca lipca 2014 roku składane były wnioski, a przede wszystkim uwagi, do wszystkich planów uchwalonych i procedowanych w tym okresie;
 - Największa liczba uwag do planów miejscowych, jakie już zostały uchwalone w okresie analizy, składanych było do planu Wschód-1 (odbyły się dwa wyłożenia);
 - W analizowanym okresie nie składano wniosków mieszkańców dotyczących samej zmiany Studium, jednak pewna część wniosków dotycząca opracowania planów miejscowych pośrednio dotyczy też zmiany Studium.

Ocena aktualności Studium oraz opracowania ekofizjograficznego

- Dokument Studium jest już bardzo mocno zdezaktualizowany pod względem zarówno uwarunkowań (rozpoznania istniejących zasobów miasta) jak i wyznaczonych kierunków rozwoju;
- Najważniejszym mankamentem obowiązującego Studium jest to, że odwołuje się do ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka z 1993 roku, który przestał obowiązywać;
- Bardzo ważnym aspektem, który powinien determinować opracowanie nowego Studium jest fakt odstąpienia od realizacji fragmentu drogi wojewódzkiej nr 719 będącej obwodnicą miasta Milanówka;
- Konieczne wydaje się opracowanie nowego Studium gdyż przedstawiony w analizie zakres zmian koniecznych do wprowadzenia prowadzi do opracowania całkowicie nowego dokumentu;
- Studium nie uwzględnia lokalnych opracowań i programów, jakie zostały stworzone w ostatnich 10 latach dla miasta Milanówka, takich jak: zaktualizowana w 2009 roku Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta do roku 2020, Plan Rozwoju Lokalnego z 2005 roku i Strategia Rozwoju Turystyki gminy Brwinów, Milanówek i Podkowa na lata 2010-2015;
- Studium jest niespójne z dokumentami ponadlokalnymi, przede wszystkim z przyjętym przez Sejmik Województwa w lipcu 2014 roku planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020;
- Studium wykonane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku nie odpowiada obecnemu stanowi prawnemu, a jego anachroniczność rośnie z każdym rokiem;
- Rysunek Studium wykonany w technice czarnobiałej, jest mało czytelny i w obecnym stanie prawnym, biorąc pod uwagę przede wszystkim niesprzeczność planów

miejscowych z ustaleniami studium, może budzić poważne wątpliwości interpretacyjne;

- Układ dróg lokalnych i ponadlokalnych na terenie miasta odbiega od wyznaczonego w Studium;
- Konieczne jest zaktualizowanie Studium miasta o zasięgi granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z dokumentem „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” wykonanym dla rzeki Rokitnicy;
- Sporządzenie nowego Studium pozwoli, chociaż częściowo, na rozwiązanie problemów przestrzennych, jakie występują w mieście, a związane są z dużym zainteresowaniem inwestycyjnym i postępującą urbanizacją obszaru.
- Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone w 2006 roku jest stosunkowo aktualne i może być wykorzystywane do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zalecana jest jego aktualizacja tylko w miarę możliwości budżetowych. Ponadto istniejące opracowanie ekofizjograficzne oraz opracowania szczegółowe wykonywane na etapie sporządzania planów miejscowych mogą służyć, jako podstawa do opracowania nowego Studium dla miasta.