

WYKONAWCA:

JAGABUDEX-PROJEKT  
UL. MARCELIŃSKA 61/8  
60-354 POZNAŃ

ZAMAWIAJĄCY:

MIASTO MILANÓWEK  
UL. KOŚCIUSZKI 45  
05-822 MILANÓWEK

jagabudex - projekt



**Milanówek**  
Miasto-Ogród

# UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA

(CZEŚĆ TEKSTOWA)



MILANÓWEK, CZERWIEC 2026 ROK

*UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)*

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

**MGR INŻ. ANDRZEJ JAGUCKI**

MGR INŻ. MONIKA PŁÓCIENNIK

MGR INŻ. ADRIAN OCHOWIAK

MGR KACPER GŁAZACZOW

INŻ. MARTYNA DRAPIEWSKA

## **SPIS TREŚCI**

I. WSTĘP .....	3
II. STREFY PLANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA .....	4
II.1. Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym.....	4
II.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	5
II.3. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	10
II.4. Obszary uzupełnienia zabudowy i przyczyny ich wyznaczenia.....	13
II.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych.....	14
III. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA .....	18
III.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW.....	19
III.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ.....	22
III.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ .....	26
III.4. Strefa usługowa – SU .....	27
III.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH .....	31
III.6. Strefa gospodarcza – SP .....	32
III.7. Strefa infrastrukturalna – SI .....	33
III.8. Strefa zieleni i rekreacji – SN .....	34
III.9. Strefa cmentarzy – SC .....	38
III.10. Strefa otwarta – SO .....	39
IV. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY. 41	
IV.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	42
IV.2. Strategia Rozwoju Miasta Milanówka .....	43
IV.3. Ustalenia strategii rozwoju ponadlokalnego .....	45
IV.4. Obszary chronione oraz szczególnego zagospodarowania .....	47
IV.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	47
IV.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	65
IV.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych .....	65
IV.4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	65
IV.4.5. Strefy ochronne ujęć wody .....	65
IV.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	66
IV.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	67
IV.4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	67
IV.4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	67

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

IV.4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych....	67
IV.4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	77
IV.4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	78
IV.4.13. Obszary ograniczonego użytkowania .....	78
IV.4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	78
IV.4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	78
IV.4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	79
IV.4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	79
IV.4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	80
IV.4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	80
IV.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	80
IV.5.1. Infrastruktura społeczna .....	81
IV.5.2. Infrastruktura transportowa.....	82
IV.5.3. Infrastruktura techniczna.....	83
IV.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	85
IV.7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska .....	86
IV.8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....	88
V. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE .....	88

## I. WSTĘP

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego wprowadzony został w wyniku reformy planowania przestrzennego w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności. Plan ogólny sporządzany jest zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwana dalej „ustawą”;
- Ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Do sporządzenia planu ogólnego Miasta Milanówka przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 778/C/24 Rady Miasta Milanówka z dnia 22 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Milanówka.

Plan ogólny jest nowym narzędziem planistycznym wprowadzonym na mocy przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Dokument ten uchwalany jest dla obszaru całego miasta, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowiąc on będzie akt prawa miejscowego, określający zasady realizacji polityki przestrzennej miasta, zastępując tym samym obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Ustalenia w nim zawarte będą wiążące zarówno dla planów miejscowych jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.);
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242 ze zm.), stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

## **II. STREFY PLANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA**

### **II.1. Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym**

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Do stref planistycznych, które zostały wyznaczone w planie ogólnym Miasta Milanówka należą:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) SU – strefa usługowa;
- 5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) SP – strefa gospodarcza;
- 7) SI – strefa infrastrukturalna;

- 8) SN – strefa zieleni i rekreacji;
- 9) SC – strefa cmentarzy;
- 10) SO – strefa otwarta;
- 11) SK – strefa komunikacyjna.

Strefy planistyczne, o których mowa powyżej wyznaczono przede wszystkim na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto wyznaczając poszczególne strefy, uwzględniono istniejącą zabudowę, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz wnioski złożone przez mieszkańców, po ich szczegółowej analizie.

## II.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców i oblicza się według poniższego wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

**ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

**M<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

**P<sub>0</sub>** – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>-10</sub>** – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

*P-20* – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

### **Prognozowana liczba mieszkańców miasta Milanówka**

Zgodnie z §3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań, należy wykorzystać najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną, pochodzące z tego samego roku dla obu ww. wskaźników.

Na potrzeby obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w obrębie miasta Milanówka wykorzystano „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2060”, opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny oraz najnowsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań pochodzące z 2024 r., opracowane również przez Główny Urząd Statystyczny.

Na podstawie §3 ust. 5 ww. rozporządzenia w celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, należy skorzystać z prognozy demograficznej obejmującej okres 20 lat od roku, który uwzględnia najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców miasta udostępnione przez statystykę publiczną.

W przypadku braku najnowszych danych udostępnionych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców miasta, za prognozowaną liczbę mieszkańców przyjmuje się liczbę zgodną z:

- najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- prognozą demograficzną sporządzoną przez gminę obejmującą okres 20 lat, powiększoną o 5%.

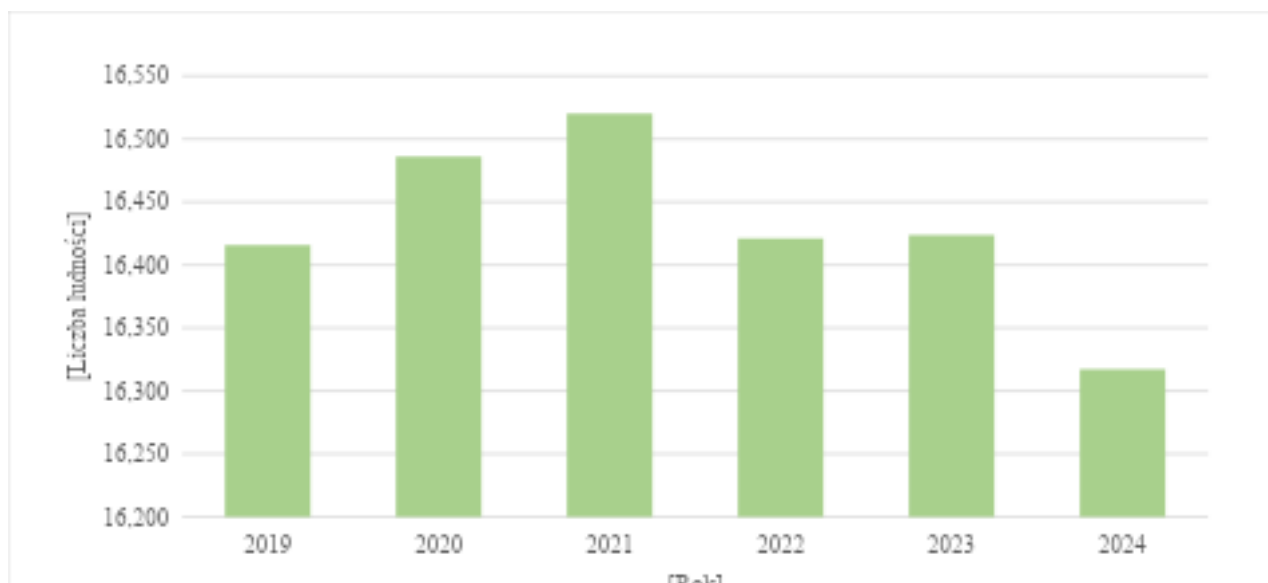
Zgodnie z danymi demograficznymi pozyskanymi z Głównego Urzędu Statystycznego, w 2024 r. Miasto Milanówek zamieszkiwało łącznie 16 317 osób, z czego 53,2% stanowią kobiety, zaś 46,8% to mężczyźni. Średnia gęstość zaludnienia dla terenu całego miasta wyniosła 1214,1 os/km<sup>2</sup>.

**Tabela 1. Liczba ludności miasta Milanówka w latach 2019-2024**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Ogółem</b>	<b>16 416</b>	<b>16 486</b>	<b>16 520</b>	<b>16 421</b>	<b>16 424</b>	<b>16 317</b>
w tym:						
Kobiety	8 715	8 762	8 776	8 719	8 744	8 682
Mężczyźni	7 701	7 724	7 744	7 702	7 680	7 635

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego*

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

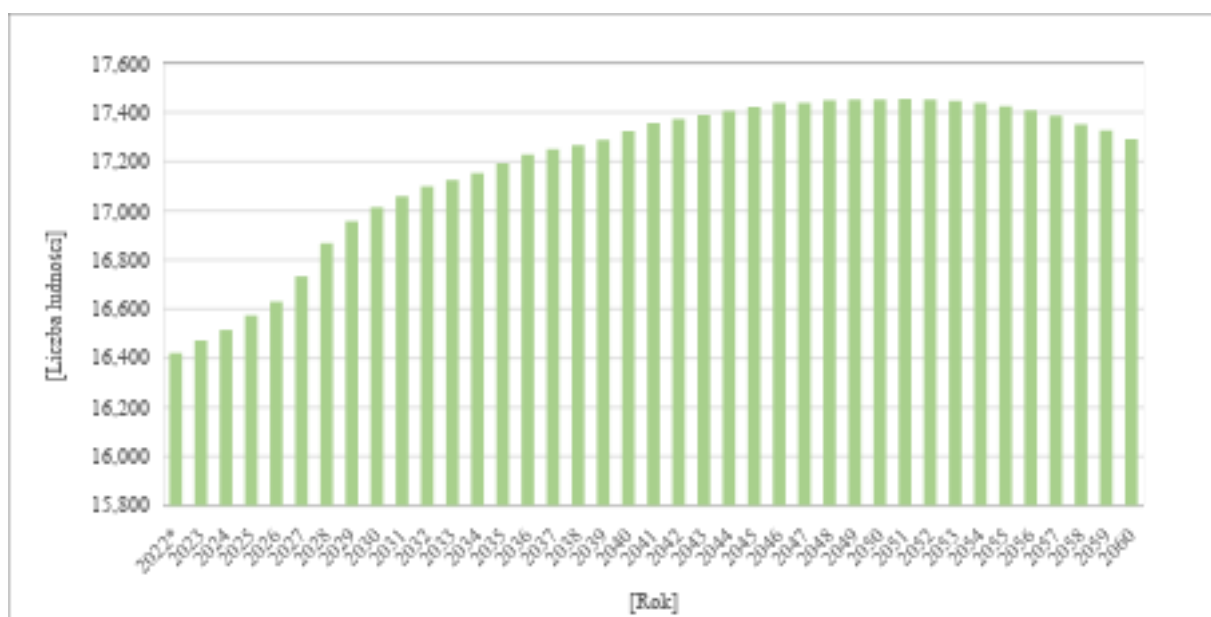


Rycina 1. Liczba ludności mieszkańców miasta Milanówka w latach 2019-2024

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

W latach 2019–2024 liczba ludności Milanówka wykazywała zmienność. W 2024 roku odnotowano najniższą wartość w analizowanym okresie – populacja wynosiła nieco poniżej 16 320 mieszkańców. Od 2019 r. liczba ludności miasta stopniowo wzrastała. Trend wzrostowy utrzymał się do 2021 roku, kiedy to osiągnięto najwyższy poziom – około 16 520 mieszkańców. Od 2022 roku widoczny jest jednak spadek liczby ludności. W 2022 i 2023 roku liczba mieszkańców Milanówka oscylowała wokół 16 420 osób.

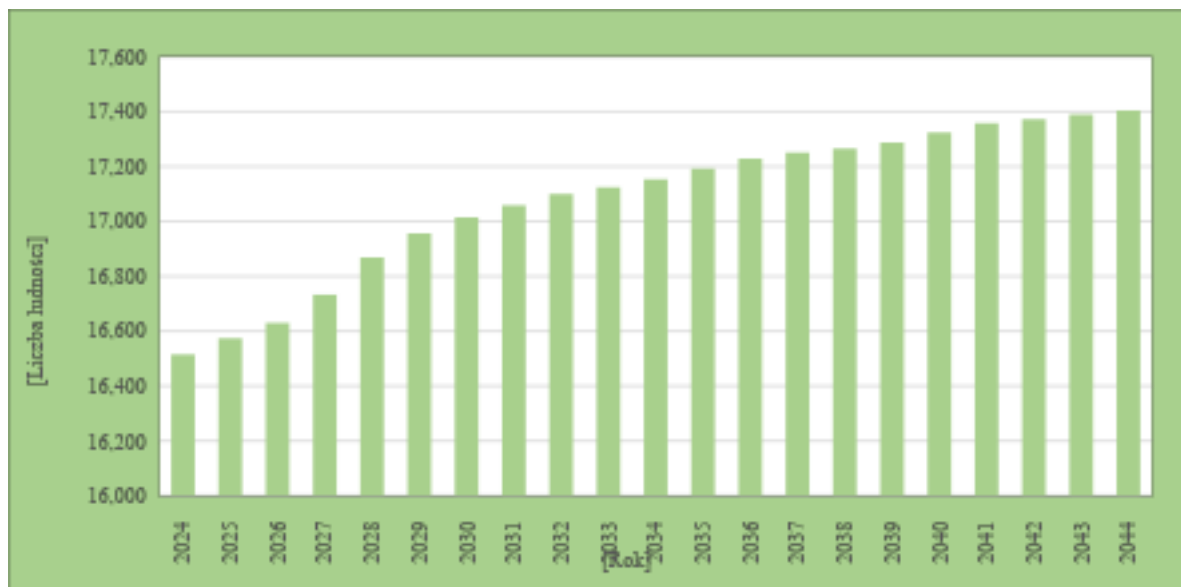
Sporządzona przez Główny Urząd Statystyczny prognoza demograficzna dla miasta Milanówka obejmuje okres do roku 2060 i przedstawiona została na poniższym wykresie.



Rycina 2. Prognoza demograficzna dla miasta Milanówka na lata 2022-2060

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Zgodnie z §3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., na potrzeby niniejszej analizy wykorzystano dane demograficzne do 2044 roku.



Rycina 3. Prognoza demograficzna dla miasta Milanówka na lata 2024-2044

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Jak wynika z powyższego wykresu (Ryc. 3) liczba mieszkańców w mieście będzie stopniowo rosła. Ostatecznie zgodnie z prognozą demograficzną sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny przyjmuje się, że prognozowana liczba mieszkańców Miasta Milanówka w 2044 r. (tj. horyzont prognozy) wyniesie 17 405 osób. Liczba ludności zwiększy się o 1088 osób w porównaniu do 2024 r.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., prognozowaną liczbę mieszkańców miasta w 2044 r. powiększono o 5%. W związku z czym przyjmuje się, że prognozowana liczba mieszkańców w mieście Milanówek wyniesie **18 275 osób**.

### **Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Milanówek**

Główny Urząd Statystyczny podaje, że według danych z 2024 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Milanówek na 1 osobę wynosiła 42 m<sup>2</sup>.

***Tabela 2. Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę w wybranych latach na terenie miasta Milanówka***

Rok	2004	2014	2024
Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę	29,5 m <sup>2</sup>	35,7 m <sup>2</sup>	42,0 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań wyznacza się na podstawie jednego ze wzorów wskazanych w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$
$$P_{20} = 3 \times 42 - 2 \times 35,7$$

$$P_{20} = 54,6 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$
$$P_{20} = 2 \times 42 - 29,5$$

$$P_{20} = 54,5 \text{ m}^2$$

(wyjaśnienia wzorów opisano na str. 5)

**Tabela 3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na 1 mieszkańca**

Dane	Prognozowana powierzchnia na 1 mieszkańca
P <sub>20</sub> według wzoru 1	54,6 m <sup>2</sup>
P <sub>20</sub> według wzoru 2	54,5 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Do dalszych obliczeń przyjęto, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca wyniesie **54,6 m<sup>2</sup>**, zgodnie z pierwszym wzorem, którego wynik jest korzystniejszy.

### **Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Milanówek**

Na podstawie opracowanych powyżej składowych wzorów na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz danych dotyczących łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w mieście, obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Milanówek.

**Tabela 4. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Milanówek**

Rok	2004	2014	2024
Łączna powierzchnia mieszkań	457 884 m <sup>2</sup>	584 284 m <sup>2</sup>	684 841 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}}$$
$$\mathbf{ZAP = 18\ 275 - \frac{684\ 841}{54,6}}$$

$$\mathbf{ZAP = 5\ 732\ mieszkańców}$$

(wyjaśnienia wzorów opisano na str. 5)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Milanówek wynosi **5 732 mieszkańców**.

Art. 13d ust. 2 ustawy wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Stąd dla Milanówka można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od

$$ZAP_{70\%} < Ch < ZAP_{130\%}$$

$$\mathbf{4\ 012\ os. < Ch < 7\ 452\ os.}$$

gdzie:

*ZAP* – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców,

*Ch* - chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

### **II.3. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z czym w pierwszej kolejności dokonano analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Milanówka pod kątem możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

**Tabela 5. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Milanówek**

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Data uchwały	Numer uchwały	Powierzchnia [ha]
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „CZUBIŃSKA”	1996-12-30	148/XLI/96	9,97
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku	1998-06-16	201/LVIII/98	275,51
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Milanówka - „Gospodarska 1”	2001-08-28	302/XXXVIII/01	2,79
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zamenhofa”	2002-03-26	2002-03-26	1,35
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Brwinowska”	2002-04-25	387/XLV/02	5,31
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab” obejmującego działki nr ew. 7, część 20, 28/1, 27/1, 26, 22/1, 21/1, część 57	2002-04-25	388/XLV/02	1,29
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-3”	2003-06-17	53/VII/03	2,56
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab-2”	2003-06-17	55/VII/03	3,92
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ptasia”	2003-11-28	88/X/03	19,29
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Lipowa-1” w Milanówku	2003-10-28	90/X/03	5,44
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Sadowa-1” w Milanówku	2003-10-28	93/X/03	4,8
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla „Południe” w mieście Milanówek część „A”, obejmującego obszar przy ulicy Średniej i Łąkowej na południe od linii kolejki WKD z wyłączeniem działki nr ew. 19 obręb 07-07, działek nr ew. 45, 46, 47 i 49 obręb 07-06.	2003-11-25	100/XI/03	79,27
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska - 2”	2003-11-25	107/XI/03	12,05

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Data uchwały	Numer uchwały	Powierzchnia [ha]
14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew.157 w obrębie 06-04 u zbiegu ulic Fiderkiewicza i Krótkiej w Milanówku	2004-06-18	163/XVI/04	1,06
15.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedla Kazimierówka” w Milanówku	2004-08-26	180/XVII/04	13,61
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr ew. 2, 8 i 9 oraz części dz. nr 1 (obręb 06-09) przy ul. Warszawskiej w Milanówku	2004-12-21	229/XXI/04	2,7
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zachód-2” w Milanówku	2005-03-15	252/XXII/05	27,19
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska 2”	2010-01-27	377/XXXIII/10	0,35
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku.	2011-11-24	110/XII/11	43,3
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-2” w Milanówku	2011-11-24	111/XII/11	11,89
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strefy Ochrony Konserwatorskiej w Milanówku, w rejonie „Starodęby”	2011-11-24	112/XII/11	0,56
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Turczynek A” w Milanówku	2013-04-25	276/XXVI/13	10,3
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku	2014-11-06	528/XLII/14	24,27
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Szkoły Podstawowej nr 2 im. Armii Krajowej przy ul. Literackiej w Milanówku	2022-06-13	525/LXIV/22	0,89
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna – w rejonie ulic: Cichej i Promyka” w Milanówku	2024-11-25	102/IX/24	2,12

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Milanówka

#### II.4. Obszary uzupełnienia zabudowy i przyczyny ich wyznaczenia

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Obszary te stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu zapewnienia spójnego i zrównoważonego rozwoju gminy oraz efektywnego wykorzystania luk w istniejącej strukturze przestrzennej podjęto decyzję o wyznaczeniu takiego obszaru w ramach procedury sporządzania planu ogólnego.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Do wyznaczenia OUZ wykorzystano Wtyczkę APP dostępną w oprogramowaniu QGIS. Warstwa wektorowa z budynkami pochodzi z baz danych ewidencji gruntów i budynków udostępnionych przez Starostwo Powiatowe dnia 29 stycznia 2026 r.

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

*P<sub>p</sub>* – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

*P<sub>b</sub>* – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia,

*P<sub>u</sub>* – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Na podstawie ww. wzoru obliczono maksymalne powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy w obrębie miasta Milanówka. W mieście dopuszczalne jest zwiększenie o 42,61 ha.

$$P_p = 25\% * (1053,11 \text{ ha} - 882,67 \text{ ha})$$

$$P_p = 42,61 \text{ ha}$$

W ramach optymalizacji układu przestrzennego miasta Milanówka, obszary uzupełnienia zabudowy rozszerzono w obrębie istniejących struktur, co pozwoliło na eliminację luk w zabudowie i poprawę jej ciągłości. Przy poszerzaniu granic obszarów uzupełnienia

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

zabudowy wyrównano je przede wszystkim do działek ewidencyjnych oraz włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie.

W związku z tym obszar uzupełnienia zabudowy w obrębie miasta Milanówka został zwiększony o 41,99 ha, co jest zgodne z maksymalną dopuszczalną powierzchnią powiększenia.



Rycina 4. Obszar uzupełnienia zabudowy oraz jego powiększenie

Źródło: opracowanie własne.

## II.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych

Zgodnie z §3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, chłonność terenów

niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk istniejącej zabudowy;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, obejmujących również luki w istniejącej zabudowie (Ch), przeprowadzono odrębnie dla poszczególnych stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy. Zrezygnowano z przeprowadzania obliczeń dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, z uwagi na fakt, iż w planie ogólnym miasta Milanówka nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów o tym przeznaczeniu.

W pierwszej kolejności wykonano obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z art. 13 d ustawy. Suma ww. terenów wynosi 174,1 ha. Analizy dokonano w skali pojedynczej działki ewidencyjnej.

Na tej podstawie określono powierzchnię terenów niezabudowanych w poszczególnych strefach planistycznych (Pn). W ramach obliczeń uwzględniono proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową, stanowiącą profil podstawowy każdej ze stref, a pozostałymi funkcjami w granicach danej strefy. Przyjęto, że udział funkcji mieszkaniowej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wynosi 70% (U), natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną – 60% (U). Powierzchnię terenów niezabudowanych możliwych do zagospodarowania (Pn) pomnożono przez udział funkcji mieszkaniowej w danej strefie (U), a następnie przez uśrednioną intensywność zabudowy nadziemnej (I). W celu uzyskania powierzchni użytkowej uwzględniono współczynnik korygujący powierzchnię całkowitą zabudowy 0,7 (Wkc).

Przyjęto, iż średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (P) wynosi 42 m<sup>2</sup>/os, zgodnie najnowszymi danymi z 2024 r. udostępnianymi przez Główny Urząd Statystyczny.

Do obliczenia chłonności wykorzystano poniższy wzór:

$$Ch = \frac{I \times Pn \times U \times Wk}{P}$$

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 4 945,2 osób realizując tym samym 86,3% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

**Tabela 6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy**

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Strefa	Wskaźnik intensywności (I)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (Pn)	Udział zabudowy mieszkaniowej (U)	Współczynnik korygujący powierzchnię całkowitą zabudowy (Wkc)	Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (P)	Chłonność
SW	0,9	5 556,3	70%	0,7	42	57,5
SJ	0,3	1 683 241,8	60%	0,7		4 887,7
$Ch_{MPZP+OUZ} =$						<b>4 945,2</b>

Źródło: opracowanie własne.

Warunek określony w art. 13d ust. 2 ustawy wskazujący, że suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie został spełniony. Możliwe jest zatem wskazanie nowych terenów inwestycyjnych o chłonności maksymalnie 43,7% zapotrzebowania, tj. 2 506 osób.

W związku z powyższym po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową (strefy SW i SJ) o łącznej powierzchni 32,6 ha, dla których oszacowano chłonność wg tej samej metody. Chłonność dla nowo zaprojektowanych terenów mieszkaniowych wynosi 986 osób.

**Tabela 7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w nowo projektowanych obszarach**

Strefa	Wskaźnik intensywności (I)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (Pn)	Udział zabudowy mieszkaniowej (U)	Współczynnik korygujący powierzchnię całkowitą zabudowy (Wkc)	Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (P)	Chłonność
SW	0,9	6 524,5	70%	0,7	42	67,5
SJ	0,3	316 313,4	60%	0,7		918,5
$Ch_{NT} =$						<b>986,0</b>

Źródło: opracowanie własne.

Ostatecznie, chłonność wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się zgodnie z poniższym wzorem.

$$Ch = Ch_{MPZP+OUZ} + Ch_{NT}$$

gdzie:

$Ch_{MPZP+OUZ}$  – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

$Ch_{NT}$  – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na nowo projektowanych obszarach

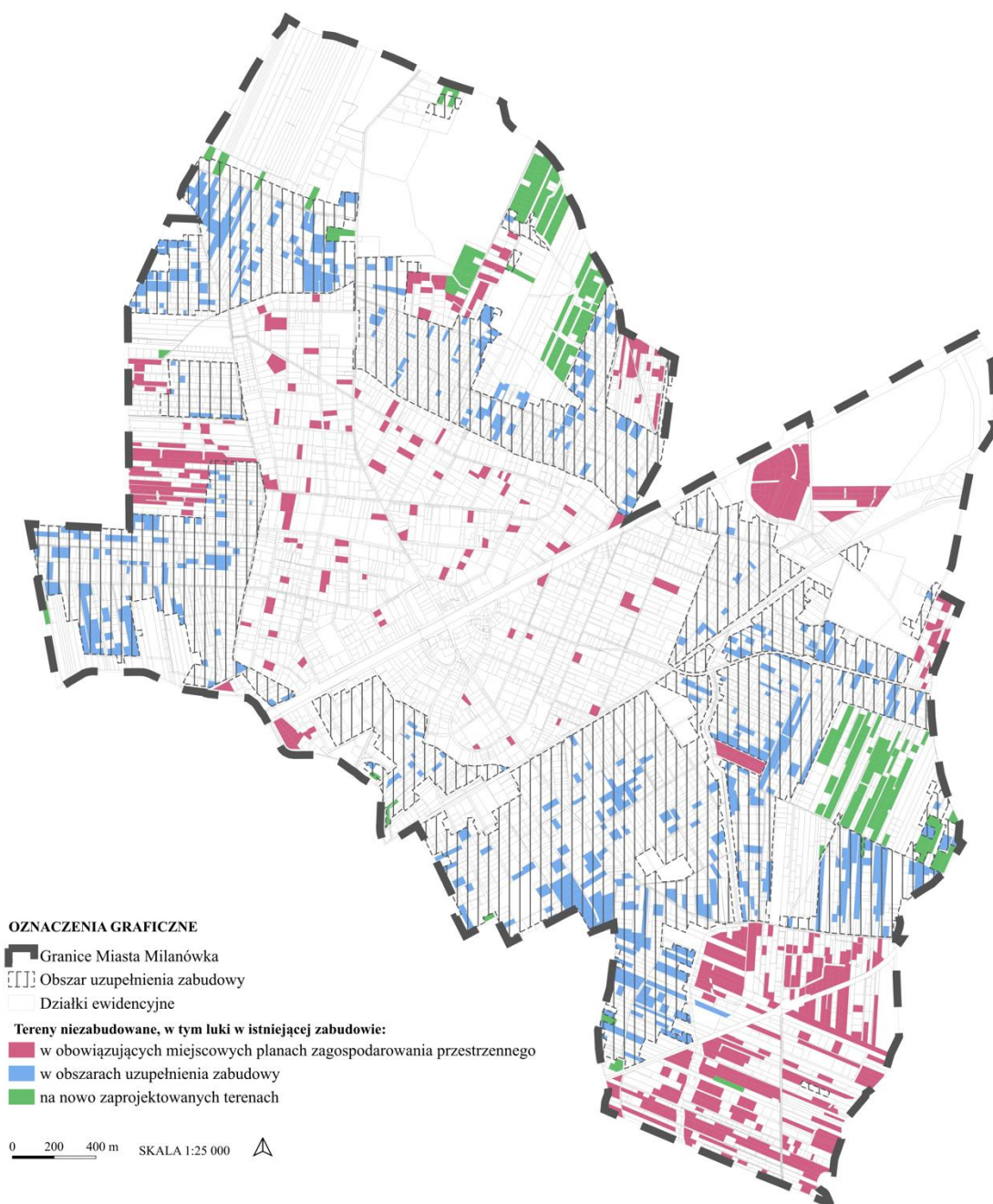
$$Ch = 4\,945,2 \text{ os.} + 986 \text{ os.}$$

$$Ch = 5\,931 \text{ os.}$$

Sumaryczna chłonność wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w Planie ogólnym miasta Milanówka wynosi **5 931 osób** i stanowi 96,6% zapotrzebowania. Tym samym wymóg wskazany w art. 13d ust. 2 ustawy został spełniony.

$$ZAP_{70\%} = 4\,012 \text{ os.} < Ch = 5\,931 < ZAP_{130\%} = 7\,452 \text{ os.}$$

Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w obowiązujących miejscowych planach lub w obszarze uzupełnienia zabudowy a także nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową przedstawia poniższa rycina.



Rycina 5. Doprojektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Źródło: opracowanie własne.

### III. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA

Zgodnie z art. 13e ust 1. ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych określa profil podstawowy, profil dodatkowy, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zależności od rodzaju

strefy profile oraz wskaźniki będą się różnić. Każdy gminny katalog stref planistycznych, obligatoryjnie określa podstawowy profil funkcjonalny każdej strefy planistycznej, a fakultatywnie, w zależności od specyfikacji terenu może określać profil dodatkowy.

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref opisane zostały w poniższych rozdziałach.

### III.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	25	12	50
2SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	25	13	50
3SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	50
4SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	15	15	60
5SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
6SW	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	90	14	0
7SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	20
8SW	Teren zabudowy mieszkaniowej	0,8	25	14	65

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>9SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	12	60
<b>10SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	25	12	60
<b>11SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	14	15
<b>12SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>13SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	10
<b>14SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
<b>15SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>16SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni	3	90	12	10

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>17SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	20
<b>18SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	20
<b>19SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>20SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	20	12	40
<b>21SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
<b>22SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	12	40
<b>23SW</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	25	12	60
<b>24SW</b>	–	1	30	15	50
<b>25SW</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	50

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
26SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	50
27SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	25	10	70
28SW	–	1	25	14	70

Strefy zostały wyznaczone dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w ramach uzupełnienia luk w zabudowie. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych. Z uwagi na powyższe w strefach 6SW, 7SW, 11SW, 13SW, 16SW, 17SW, 18 SW minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony poniżej 30 %.

### III.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
2SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
3SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	12	70

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
4SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	10	85
5SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
6SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	15	10	70
7SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	15	10	70
8SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	15	12	70
9SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	40
10SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	12	70
11SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
12SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	12	70
13SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10	12	70
14SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	70
15SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	12	70
16SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
17SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10	12	70
18SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	12	70
19SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	12	70
20SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	12	70

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
21SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	12	70
22SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10	12	70
23SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10	12	70
24SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	12	70
25SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	25	12	40
26SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50
27SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50
28SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
29SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50
30SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10	12	70
31SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50
32SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	10	12	70
33SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	12	70
34SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	12	70
35SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50
36SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	12	5	70
37SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	50

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
38SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	10	70
39SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	5	70
40SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	15	10,5	70
41SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	10,5	70
42SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	10	70
43SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	10	70
44SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	10	70
45SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	10	70
46SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	70
47SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	10	70
48SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
49SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	12	70
50SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
51SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
52SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
53SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
54SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	12	10	80

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
55SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
56SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
57SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	12	10	80
58SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
59SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
60SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
61SJ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	12	70

Strefy zostały wyznaczone dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w ramach uzupełnienia luk w zabudowie. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

**Profil podstawowy:** teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	–	0,3	8	12	70
2SZ	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	15	10	70

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
3SZ	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	12	70

Strefy oraz parametry w nich wskazane zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy zagrodowej.

#### III.4. Strefa usługowa – SU

**Profil podstawowy:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12	50
2SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	11	40
3SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	15	12	60
4SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
5SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
6SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
7SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	14	40
8SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	40
9SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	80	14	5
10SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	80	14	10
11SU	–	2,1	80	12	10

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
12SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	45	10	35
13SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
14SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	60	12	10
15SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	10
16SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	45	14	30
17SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	13	50
18SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	20	12	60
19SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	14	30
20SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	10	30
21SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	10
22SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	30	10	30
23SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	60	12	10
24SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	80	12	10
25SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	45	14	30
26SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	20	12	30
27SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12	15
28SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	25	15	60

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
29SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
30SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	70
31SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	70
32SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	30	12	60
33SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	50
34SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	40
35SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	50
36SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	12	40
37SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	50
38SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	12	70
39SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	18	12	70
40SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	40
41SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	50
42SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	50
43SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	50
44SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	70

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
45SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	70
46SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
47SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	12	60
48SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	12	70
49SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	25	15	60
50SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	30
51SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	12	70
52SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	12	70
53SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	30
54SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	50
55SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	25	12	70
56SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	30	15	60
57SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	30	10	65
58SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	10	65

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
59SU	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	30	10	65
60SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	70
61SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	50
62SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	25	12	50
63SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	10	70
64SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	25	12	50
65SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	20	12	20
66SU	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	12	30

Strefy oraz parametry zostały wyznaczone dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy usługowej na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy usługowej oraz w ramach uzupełnienia jej luk. Z uwagi na powyższe w strefach 5SU, 10SU, 11SU, 14SU, 15SU, 21SU, 23SU, 24SU, 27SU, 65SU minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony poniżej 30 %.

### III.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH

**Profil podstawowy:** teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SH	Teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	35	12	30

Strefy oraz parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych wyznaczone zostały dla terenów istniejącej zabudowy handlu wielkopowierzchniowego.

### III.6. Strefa gospodarcza – SP

**Profil podstawowy:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	10	50
2SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
3SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	25	12	50
4SP	Teren usług	0,3	20	10	70
5SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	50
6SP	–	1	10	12	70
7SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12	50
8SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12	50

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
9SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12	50
10SP	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	25	10	70
11SP	–	0,6	25	10	70

Strefy zostały wyznaczone dla terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej oraz w ramach uzupełnienia luk w zabudowie. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.7. Strefa infrastrukturalna – SI

**Profil podstawowy:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	–	–	–	–	20
2SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12	20
3SI	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	40
4SI	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	40
5SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	40

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
6SI	–	–	–	–	20
7SI	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	40
8SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	40
9SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	–	20

Strefy zostały wyznaczone dla istniejących oraz projektowanych terenów infrastrukturalnych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej infrastruktury technicznej oraz w ramach jej uzupełnienia. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.8. Strefa zieleni i rekreacji – SN

**Profil podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	Teren usług zdrowia i pomocy społecznej	–	–	–	90
2SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji	–	–	–	95
3SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	90
4SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury	–	–	–	70

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
5SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	90
6SN	–	–	–	–	80
7SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	90
8SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	90
9SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	70
10SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
11SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	70
12SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	70
13SN	–	–	–	–	70
14SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	15	5	60
15SN	–	–	–	–	80
16SN	–	–	–	–	80

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
17SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
18SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	95
19SN	Teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
20SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	85
21SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	95
22SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
23SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
24SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury	–	–	–	80

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
<b>25SN</b>	Teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	50
<b>26SN</b>	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
<b>27SN</b>	–	–	–	–	70
<b>28SN</b>	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
<b>29SN</b>	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	80
<b>30SN</b>	–	–	–	–	80
<b>31SN</b>	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług	–	–	–	70

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
32SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	70
33SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	70
34SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	–	–	–	90

Strefy zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### III.9. Strefa cmentarzy – SC

**Profil podstawowy:** teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–	–	15	30

Strefy zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz zapisami obowiązujących aktów planistycznych. Parametry wskazane w gminnym katalogu stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

### III.10. Strefa otwarta – SO

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO	–	–	–	–	80
2SO	–	–	–	–	100
3SO	–	–	–	–	100
4SO	Teren zieleni urządzonej	–	–	–	100
5SO	–	–	–	–	100
6SO	–	–	–	–	100
7SO	Teren zieleni urządzonej	–	–	–	100
8SO	–	–	–	–	80
9SO	–	–	–	–	100
10SO	–	–	–	–	100
11SO	–	–	–	–	100
12SO	–	–	–	–	100
13SO	–	–	–	–	100
14SO	–	–	–	–	100
15SO	–	–	–	–	100

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
16SO	–	–	–	–	100
17SO	–	–	–	–	100

Strefy wyznaczono na terenach cennych przyrodniczo, niepredysponowanych do zabudowy tj. lasy, obszary chronione, tereny wód czy ciągi ekologiczne, grunty orne, łąki.

### III.11. Strefa komunikacyjna – SK

**Profil podstawowy:** teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacyjnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK	–	–	–	–	–
2SK	Teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–	–	–	–
3SK	Teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–	–	–	–
4SK	Teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–	–	–	–
5SK	Teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–	–	–	–
6SK	–	–	–	–	–

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Oznaczenia terenów	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Max. wysokość zabudowy [m]	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
7SK	–	–	–	–	–

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenie dróg klasy głównej, a także w granicach kolejowego terenu zamkniętego.

#### IV. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Zgodnie z art. 13b. ustawy ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
  - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168 i 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

#### **IV.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

W planie ogólnym Miasta Milanówka zostały uwzględnione zadania i kierunki działań wynikające z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19.12.2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 28.12.2018 roku, poz. 13180).

Miasto Milanówek znajduje się w granicach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (MOFW). W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego dla obszaru MOFW zasygnalizowano zjawisko dynamicznego rozwoju osadnictwa na obrzeżach Warszawy oraz miejscowościach podwarszawskich, szczególnie wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Wywołało to negatywny proces suburbanizacji, polegający na rozlewaniu się zabudowy mieszkaniowej na tereny pozbawione dostępu do usług publicznych, infrastruktury technicznej oraz sieci transportowej. W związku z tym głównym celem przyjętym w polityce przestrzennej tego regionu jest wzmocnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych wewnątrz regionu oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju ośrodków lokalnych poprzez:

- 1) zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego dzięki możliwości rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa – Kamion;
- 2) ochronę walorów przyrodniczych ze względu na położenie części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) wskazanie przebiegu autostrady A2 przez obszar objęty sporządzeniem planu ogólnego;
- 4) wskazanie przebiegu linii kolejowych nr 447 przez obszar objęty sporządzeniem planu ogólnego;
- 5) wskazanie przebiegu linii Warszawskiej Kolei Dojazdowej - linie nr 47 i 48 z uwzględnieniem jej przyszłej rozbudowy;
- 6) ustalenie ochrony przeciwpowodziowej ze względu na położenie części obszaru na terenie zagrożenia powodziowego;
- 7) ograniczanie zabudowy terenów otwartych, posiadających potencjał do kształtowania struktury zielonego pierścienia Warszawy, czemu może służyć:
  - uzupełnianie bądź zwiększanie intensywności zabudowy w ramach zwartych kompleksów zabudowy położonych poza terenami wskazanymi jako posiadające potencjał do kształtowania zielonego pierścienia,

- włączenie w struktury zielonego pierścienia terenów w niewielkim stopniu przekształconych antropogenicznie, stanowiących zaplecze żywicielskie i przyrodniczo-rekreacyjne wraz z terenami objętymi prawną formą ochrony przyrody,
- utrzymanie terenów użytkowanych rolniczo wraz z ich tradycyjnym krajobrazem,
- identyfikacja i ochrona powiązań przyrodniczych na obszarze gminy z uwzględnieniem terenów przyległych, w celu zapewnienia ciągłości przestrzennej struktury zielonego pierścienia.

- 1) objęcie terenów stanowiących trzon zielonego pierścienia strefą otwartą;
- 2) stosowanie szczególnej zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego określonych w art. 29 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 545);
- 3) uwzględnienie rekomendacji i wniosków dotyczących zidentyfikowanych krajobrazów znajdujących się na terenie miasta Milanówka zawartych w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

Do obszarów wyłączonych z rozwoju struktur osadniczych należą obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (m.in. obszary chronione, lasy, zieleń urządzona, wody powierzchniowe, korytarze ekologiczne dolin rzecznych oraz obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym – obszary szczególnego zagrożenia powodzią).

Jako obszary predysponowane pod rozwój struktur osadniczych plan ogólny Miasta Milanówka wskazuje obszary uzupełnienia i rewitalizacji w istniejących strukturach osadniczych, obszary rozwoju w otoczeniu stacji i przystanków kolejowych, obszary rozwoju na terenach wskazanych do objęcia systemem aglomeracji kanalizacyjnych oraz obszary rozwoju w otoczeniu węzłów autostradowych i węzłów dróg krajowych.

## **IV.2. Strategia Rozwoju Miasta Milanówka**

Strategia rozwoju stanowi podstawę prowadzenia polityki rozwoju na różnych szczeblach władzy administracyjnej, w tym na poziomie samorządu terytorialnego. Proces formułowania i przyjmowania strategii rozwoju gminy określają przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (uosg), zmieniona ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem zmian wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688). Przepis artykułu 10e uosg wymaga, by strategia rozwoju gminy była spójna ze strategią rozwoju województwa oraz strategią rozwoju ponadlokalnego, obejmującą tę gminę, jeśli taka obowiązuje. Strategia Rozwoju Miasta Milanówka do roku 2035 została opracowana w sposób partycypacyjny, przy zastosowaniu różnorodnych metod angażowania mieszkańców.

Diagnozę sytuacji miasta przeprowadzono w oparciu o dane ilościowe (GUS, Monitor Rozwoju Lokalnego, dane własne miasta), wyniki badań opinii mieszkańców, wywiadów z władzami oraz pracownikami miasta, a także spotkań z zainteresowanymi mieszkańcami.

W procesie diagnozowania przeanalizowano dokumenty sporządzone na potrzeby działań prowadzonych przez miasto (m.in. raporty o stanie miasta), a także dostępne opracowania dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej miasta. W analizie uwzględniono czynniki wewnętrzne i czynniki zewnętrzne, wpływające na jakość życia mieszkańców Miasta Milanówka.

W Strategia Rozwoju Miasta Milanówka do roku 2035 zdiagnozowano następujące aspekty zagospodarowania przestrzennego:

- Średni stopień pokrycia miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- Zabudowa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- Istniejące ograniczenia w zagospodarowaniu miasta wynikające z aktów prawa powszechnie obowiązującego i prawa miejscowego,
- Niejednorodny układ urbanistyczny miasta,
- Stabilna struktura funkcjonalna miasta,
- Maksymalne zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowo usługowe nie przekraczające chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

Działania w wymiarze przestrzennym ukierunkowane są na celu strategicznym jakim jest współczesne miasto o zrównoważonej przestrzeni.

Priorytetowymi kierunkami działań jest:

- aktualizacja dokumentów planistycznych z uwzględnieniem wartości kulturowych i krajobrazowych Milanówka, w tym wprowadzenie lokalnych standardów (zasad) urbanistycznych dotyczących powierzchni działek i zabudowy, estetyki, zieleni, architektury, zgodnych z charakterem miasta,
- ochrona i rewaloryzacja zabytków oraz wartościowych układów urbanistycznych,
- podejmowanie działań na rzecz porządkowania i estetyzacji przestrzeni,
- rozwój, modernizacja i utrzymanie infrastruktury drogowej (z uwzględnieniem ciągów pieszych i rowerowych),
- rozwój tras rowerowych i ich zintegrowanie wewnątrz miasta i z gminami sąsiednimi,
- poprawa systemów bezpieczeństwa na drogach publicznych, w tym monitoring ruchu, wprowadzenie stref ruchu uspokojonego i inteligentnych przejść dla pieszych, rozwój przyjaznych i bezpiecznych przystanków.

Jako działania wspierające dla realizacji celu strategicznego wskazano:

- wdrożenie programów edukacji mieszkańców w zakresie dziedzictwa przestrzennego/urbanistycznego Milanówka,
- promowanie lokalnej kultury i sztuki w przestrzeniach publicznych,
- rozwój procesów partycypacji społecznej w zakresie rozwoju przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa krajobrazowego i kulturowego,
- wdrażanie rozwiązań poprawiających funkcjonalność przestrzeni,
- działania na rzecz zintegrowania północnej i południowej części miasta,
- rozwój budownictwa komunalnego i socjalnego,
- wsparcie rozwoju transportu publicznego, w tym działania na rzecz integracji z systemami transportowymi metropolii warszawskiej,
- dostosowanie transportu publicznego do potrzeb różnych grup społecznych,

- rozwijanie współpracy z gminami z metropolii warszawskiej i innymi podmiotami, w tym publicznymi w zakresie tworzenia i realizacji wspólnej komunikacji publicznej,
- zwiększenie dostępności transportu publicznego,
- podejmowanie działań na rzecz wprowadzenia niskoemisyjnego lub zeroemisyjnego transportu publicznego,
- zwiększenie liczby miejsc parkingowych lub postojowych,
- wzmocnienie funkcji przystanków park&ride,
- działania na rzecz ograniczenia lub wyprowadzenia ruchu tranzytowego z miasta.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Profile funkcjonalne, parametry zagospodarowania i zasięgi odpowiednich stref planu ogólnego zostały wyznaczone z uwzględnieniem powyższych postulatów.

### IV.3. Ustalenia strategii rozwoju ponadlokalnego

5 listopada 2025 roku Walne Zgromadzenie Członków Stowarzyszenia "Metropolia Warszawa" uchwałą nr 8/2025 przyjęło "Strategię rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 roku" (SRMW). Zawarto w niej działania, które są niezbędne (czyli ustalenia) lub pożądane (czyli rekomendacje) do realizacji modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej metropolii przy założeniach scenariusza „metropolitalny wzorzec”.

Działania niezbędne do kształtowania i prowadzenia ponadlokalnej polityki przestrzennej to takie, które mogą być realizowane na poziomie całej metropolii. Ich celem jest wspieranie gmin w wysiłkach zmierzających do realizacji SRMW. Wypracowane na poziomie metropolitalnym rozwiązania (np. zasady, polityki, standardy), które wynikają z ustaleń zawartych w Strategii, będą potem wdrażane przez jednostki samorządu terytorialnego metropolii warszawskiej na poziomie lokalnym m.in. przez wprowadzenie odpowiednich zapisów w dokumentach lokalnych. Działania pożądane z kolei zawierają wypracowane wspólnie wskazówki dla gmin w realizowaniu ich własnych polityk przestrzennych, opartych na lokalnych uwarunkowaniach i możliwościach.

Do działań rekomendowanych w SRMW na poziomie lokalnym, szczególnie istotnych z punktu widzenia ustaleń planu ogólnego należą:

- **W zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu**
  1. zapewniania warunków rozwoju i sprawnego funkcjonowania MSZI poprzez:
    - a. planowanie inwestycji linowych, które będą zapobiegać nadmiernej fragmentacji terenów odpowiadających za ciągłość MSZI,
    - b. łączenie obszarów naturalnych i półnaturalnych poprzez dolesianie oraz utrzymywanie bądź wprowadzanie zadrzewień śródpolnych lub pasów zieleni,
    - c. przeciwdziałanie powstawaniu nowych bądź eliminowaniu już istniejących barier w przemieszczaniu się zwierząt, również poprzez redukcję zanieczyszczenia światłem w korytarzach migracji fauny i dążenie do zachowania dostępu do rzek,

- d. realizowanie inicjatyw na rzecz rozwoju działalności gospodarczej oraz ewentualnych inwestycji dostosowanych do zróżnicowanych wymogów ochrony poszczególnych elementów MSZI, w tym do zapewnienia drożności korytarzy ekologicznych,
2. ochrony krajobrazu i przyrody poprzez:
    - a. unikanie obiektów, które nie są harmonijne z lokalnym charakterem miejsca oraz są przeskalowane i przesłaniają istotne widoki, zwłaszcza na obszarach o szczególnym znaczeniu krajobrazowym,
    - b. przeciwdziałanie powstawaniu nowych, bądź eliminowanie już istniejących, barier w przemieszczaniu się zwierząt, również poprzez redukcję zanieczyszczenia światłem w korytarzach migracji fauny.
- **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
1. ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków innych niż te wpisane do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wraz z ich otoczeniem, poprzez objęcie ich ochroną planistyczną.
- **W zakresie zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej**
1. zapobiegania chaotycznej urbanizacji poprzez:
    - a. tworzenie zwartej struktury obszarów zurbanizowanych,
    - b. ograniczanie zabudowy na gruntach porolnych o niekorzystnym układzie parcelacyjnym<sup>1</sup>, a jednocześnie poprawę układu parcelacyjnego na terenach planowanych pod funkcje mieszkaniowe m.in. poprzez procedurę scalenia i podziału,
  2. zwiększania wielofunkcyjności terenów mieszkaniowych poprzez:
    - a. rozwijanie na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej, równoległe funkcji handlowo-usługowych, przestrzeni publicznych oraz terenów rekreacyjnych,
  3. lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z poniższymi zasadami:
    - a. nowa zabudowa w pierwszej kolejności planowana jest na terenach z dostępem do transportu publicznego (zwłaszcza szynowego) oraz infrastruktury technicznej bądź na terenach objętych planami rozwoju tej infrastruktury,
    - b. ogranicza się rozwój zabudowy na pozostałych obszarach, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
    - c. obiekty świadczenia usług publicznych lokalizowane są w miejscach o dobrej dostępności komunikacyjnej, a w przypadku usług ponadlokalnych – blisko głównych węzłów transportowych i arterii komunikacyjnych,
  4. dbania o różnorodność segmentów mieszkalnictwa.
- **W zakresie lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego**
1. stosowania poniższych zasad lokalizacji:

---

<sup>1</sup> Długie i wąskie działki nawiązujące do dawnego układu pól

- a. obiekty handlu wielkopowierzchniowego lokalizuje się na terenach z dogodnym dostępem do transportu publicznego, zwłaszcza szynowego, a w szczególności na obszarach typu „brownfield”,
  - b. obiektów handlu wielkopowierzchniowego nie lokalizuje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach bez możliwości zapewnienia odpowiedniej infrastruktury drogowej oraz transportu zbiorowego, a także na terenach MSZI oraz priorytetowych krajobrazów wskazanych przez gminę w aktach planowania przestrzennego,
2. wspierania wielofunkcyjności i integracji z otoczeniem poprzez:
- a. tworzenie wielofunkcyjnych, dobrze zintegrowanych z otoczeniem i przestrzenią publiczną zespołów zabudowy zamiast jednego wielkopowierzchniowego obiektu (w przypadku budowy nowych obiektów handlu wielkopowierzchniowego).
- **W zakresie kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
1. ochrony gruntów leśnych poprzez ograniczanie przeznaczania pod zabudowę gruntów leśnych, które leżą na terenie gmin tworzących Zielony Pierścień Warszawy, a zwłaszcza lasów ochronnych w metropolii,
- **W zakresie kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających rehabilitacji, rekultywacji bądź remediacji**
1. zwiększenia powierzchni terenów zieleni poprzez:
    - a. wspieranie rozwoju terenów zieleni, jako ważnych elementów lokalnej błękitno-zielonej infrastruktury na poziomie gmin, w tym parków, terenów rekreacyjnych i sportowych z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
    - b. zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnych w przestrzeniach publicznych i wprowadzanie terenów zieleni na obszarach zdegradowanych.

#### **IV.4. Obszary chronione oraz szczególnego zagospodarowania**

##### **IV.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

Na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.) obszary najcenniejsze pod względem przyrodniczym i krajobrazowym w mieście objęte zostały formą ochrony przyrody w postaci Obszaru Chronionego Krajobrazu „Warszawski” oraz Zespołu Przyrodniczo-krajobrazowego „Turczynek”. Do innych cennych obiektów przyrodniczych objętych ochroną zaliczyć można Użytek Ekologiczny „Łęgi Na Skraju” oraz Pomniki Przyrody.

**Obszar Chronionego Krajobrazu „Warszawski”** został wyznaczony 1 października 1997 r. Zajmuje powierzchnię 148 409,1 ha. Obejmuje tereny dolin rzecznych Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami lasów. Tworzy otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony – parków krajobrazowych, Kampinoskiego Parku Narodowego, rezerwatów (zatwierdzonych i projektowanych) oraz powiązań między nimi, obejmuje też obszary pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich, a także

zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy letniskowej i podmiejskich ogródków działkowych. Pełni rolę systemu korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne rozprzestrzenianie się gatunków. W skład obszaru wchodzi m.in.: Lasy Chotomowskie, Lasy Legionowskie, okolic Zegrza, Rembertowa, Zielonki, Strugi i Nieporętu, Lasy Otwockie, Lasy Celestynowskie (należące do Mazowieckiego Parku Krajobrazowego), Lasy Chojnowskie (należące do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego), Lasy Sękocińskie, Lasy Nadarzyńskie, Lasy Młochowskie, Puszcza Kampinoska, skarpa warszawska. Obszar międzywala Wisły, ze względu na jego wyjątkowe walory przyrodnicze, został włączony do sieci Natura 2000. Obszar chronionego krajobrazu jest czasem nazywany systemem osłony ekologicznej miasta. Utrzymuje on równowagę ekologiczną pomiędzy terenami czynnymi biologicznie i zabudowanymi, zapewniając mieszkańcom metropolii warszawskiej właściwe warunki klimatyczno-zdrowotne. Na terenie Obszaru, mając na uwadze zróżnicowanie jego walorów przyrodniczych i krajobrazowych, wyróżnia się następujące strefy:

- strefę szczególnej ochrony ekologicznej, obejmującą tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów;
- strefę ochrony urbanistycznej, obejmującą wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmószonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze;
- strefę „zwykłą” obejmującą pozostałe tereny.

W granicach miasta Milanówka obejmuje prawie cały jego obszar (z wyjątkiem jego zachodniego fragmentu, pomiędzy ul. Warszawską, Brzozową, Dębową, Jesionową, Królewską, Nowowiejską, Książenicą a linią odsuniętą o około 20–50 metrów od rzeki Rokitnicy).

Obszar ten został utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. z 1997 r. nr. 43 poz., 149) z późniejszymi zmianami.

**Zespół Przyrodniczo-krajobrazowy „Turczynek”** został wyznaczony 30 maja 2005 r. Zajmuje powierzchnię 10,0181 ha. Położony jest na styku trzech miast: Milanówka, Brwinowa i Podkowy Leśnej, stanowi prawdziwą perłę architektoniczną otoczoną bujną zielenią. Ten zabytkowy kompleks willowo-parkowy zachwyca nie tylko swoją architekturą, ale również malowniczym otoczeniem, które tworzy niepowtarzalny mikroklimat tego miejsca. Celem ochrony jest przede wszystkim zachowanie obiektu o dużej wartości historycznej, kulturowej i przyrodniczo-krajobrazowej.

Obszar ten został utworzony na mocy Uchwały Nr 254/XXIII/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Turczynek” w Mieście-Ogrodzie Milanówku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 109, poz. 3111)

**Użytek Ekologiczny „Łęgi Na Skraju”** (bagny) zlokalizowany jest w rejonie zachodniej granicy miasta przy rzece Rokitnica. Ustanowiony Uchwałą nr 231/XXI/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 21.12.2004 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego o nazwie „Łęgi Na Skraju” (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 10.01.2005 Nr 6 poz. 155). Powierzchnia całkowita użytku wynosi 0,8908 ha i obejmuje działkę o nr ewidencyjnym 59/2, w obr. 06-01 (pomiędzy rzeką Rokitnicą, ul. Na Skraju i P. Skargi). Formę ochrony wprowadzono w celu ochrony siedliska łągowego, utrzymania ekosystemu i zachowania różnorodności biologicznej.

### **Pomniki Przyrody**

Na terenie miasta Milanówka występują Pomniki Przyrody zlokalizowane w większości w jego centrum w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, czyli najstarszej części miasta. Przeważającą ich część stanowią twory przyrody ożywionej (drzewa i aleje drzew). W pozostałych przypadkach są to głązy narzutowe oraz zegar słoneczny.

**Tabela 8. Pomniki Przyrody na terenie miasta Milanówka**

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
1.	1979-06-07	Orzeczenie Nr 561 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 marca 1979 r. o uznaniu za pomnik przyrod	Nazwa: Czerwony Kamień Jednoobiektowy Głąz narzutowy: granit czerwony średnioziarnisty	–	–	Głąz - Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Rolniczy Zakład Doświadczalny Grudów (w nieczynnym wyrobisku po piasku w odległości 30m od torów kolejowych)
2.	1978-11-27	Orzeczenie Nr 547 z dnia 27 listopada 1978 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	–	Milanówek (gmina miejska)
3.	1978-11-27	Orzeczenie Nr 548 z dnia 27 listopada 1978 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	20	Milanówek (gmina miejska)
4.	2009-07-31	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu grodziskiego	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	104	23	Milanówek (gmina miejska)
5.	1978-11-29	Orzeczenie Nr 551 z dnia 29 listopada 1978 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	155	24	Milanówek (gmina miejska)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
6.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Topola biała ( <i>Populus alba</i> )	153	25	Milanówek (gmina miejska)
7.	1996-03-22	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb czerwony ( <i>Quercus rubra</i> )	137	19	Ulica Wojska Polskiego na przeciwko nr 71
8.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	97	15	Turczynek, teren zakładu gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, ok.4 m od bazy wjazdowej
9.	1966-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Sosna zwyczajna ( <i>Pinus sylvestris</i> )	111	18	Na skwerze w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki, Sienkiewicza, Krasińskiego, w pasie drogowym, przy pomniku Armii Krajowej
10.	2009-07-31	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu grodziskiego	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	125	16	W pasie drogowym przy wlocie ul. kaprys, obr. 05-11
11.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy	118	15	Róg ul. Warszawskiej i ul. Piłsudskiego

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
		1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	( <i>Quercus robur</i> )			
12.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	116	23	Milanówek (gmina miejska)
13.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	21	Milanówek (gmina miejska)
14.	1997-11-13	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 9 października 1997 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> ) Dąb dwupniowy	–	–	Milanówek (gmina miejska)
15.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Głaz narzutowy: gnejs barwy szarej o wyraźnej teksturze laminowanej	–	–	U zbiegu ulic Piłsudskiego i Krzywej
16.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Głaz narzutowy: granitognejs barwy różowej, o strukturze porfirowej, teksturze laminowej	–	–	Milanówek (gmina miejska)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
17.	1956-11-21	Orzeczenie Nr 70 z dnia 21 listopada 1956 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 6 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	15, 16, 16, 15, 16, 16	Milanówek (gmina miejska)
18.	1956-11-21	Orzeczenie Nr 71 z dnia 21 listopada 1956 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: Feliks Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	123	18	Rośnię u zbiegu ulic Piasta i Kościuszki
19.	1956-11-21	Orzeczenie Nr 75 z dnia 21 listopada 1956 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 7 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	111, 112, 121, 105, 81, 86, 121	24, 18, 20, 19, 20, 20, 20	Milanówek (gmina miejska)
20.	1956-11-21	Orzeczenie Nr 76 z dnia 21 listopada 1956 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 7 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	101, 0114, 0150, 97, 97, 114, 114	16, 21, 22, 21, 21, 23, 23	Milanówek (gmina miejska)
21.	1957-12-24	Orzeczenie Nr 108 z dnia 24 grudnia 1957 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 3 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	112, 101, 95	18, 18, 16	Drzewa znajdują się w pobliżu kościoła
22.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 203 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	19	Niezabudowana działka
23.	2009-07-31	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu grodziskiego	Nazwa: Dęby Wspaniałe Wieloobiektowy Grupa 5 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	117, 158, 118, 118	19, 18, 18, 20, 16	Milanówek (gmina miejska)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
24.	1976-08-23	Orzeczenie Nr 217 z dnia 23 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	24	Milanówek (gmina miejska)
25.	1976-08-23	Orzeczenie Nr 221 z dnia 23 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	–	Milanówek (gmina miejska)
26.	1976-12-02	Orzeczenie Nr 278 z dnia 2 grudnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 8 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	89, 96, 84, 91, 118, 90, 133, 133	19, 20, 24, 19, 18, 24, 20, 20	Milanówek (gmina miejska)
27.	1976-12-02	Orzeczenie Nr 283 z dnia 2 grudnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 2 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	104, 142	18, 19	Na terenie niezabudowanym stanowiącym niegdyś część parku przy ul. Słowackiego
28.	1977-02-10	Orzeczenie Nr 294 z dnia 10 lutego 1977 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 2 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	126, 124	20, 25	W parku obok budynku szpitala na osiedlu Turczynek
29.	1978-11-27	Orzeczenie Nr 550 z dnia 27 listopada 1978 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 2 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	-	20	Milanówek (gmina miejska)
30.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: Sędziwój Wieloobiektowy Grupa 2 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> ), Topola biała ( <i>Populus alba</i> )	122, 125	22, 25	Milanówek (gmina miejska)
31.	1996-04-06	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 lutego	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Lipa drobnolistna	143	20	Przy ul. Warszawskiej róg ul. Brzozowej w pasie drogowym od

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
		1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	<i>(Tilia cordata)</i>			strony torów kolejowych
32.	1997-01-15	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 16 grudnia 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 2 drzew: Dąb szypułkowy <i>(Quercus robur)</i>	99, 109	15, 15	Milanówek (gmina miejska)
33.	2014-10-26	Uchwała Nr 496/XI/14 Rady Miasta Milanówka z dnia 11 września 2014 r.	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy <i>(Quercus robur)</i>	114	20	Drzewo rośnie na froncie posesji bezpośrednio przy narożnym ogrodzeniu
34.	2009-12-19	Uchwała Nr 353/XXX/09 Rady Miasta Milanówek z dnia 27 października 2009 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy <i>(Quercus robur)</i>	76	12	Drzewo rośnie na terenie zabudowanym domami jednorodzinnymi przy ul. Żabie Oczko nr ew. 50 w obr. 05-21, nieopodal już uznanych za pomnik przyrody dębów. Rośnie na stanowisku osłoniętym, blisko płotu graniczącego z posesją nr ew. 63/1 w obr. 05-21 przy ul. Słowackiego
35.	2009-12-19	Uchwała Nr 352/XXX/09 Rady Miasta Milanówek z dnia 27 października 2009 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Głaz narzutowy	–	–	Usytuowany przy zbiegu ul. Grudowskiej i ul. Prostej

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
36.	2009-02-25	Uchwała Nr 230/XXII/08 Rady Miasta Milanówka z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 30 drzew: Klon pospolity ( <i>Acer platanoides</i> )	46, 57, 52, 30, 30, 30, 30, 30, 30, 54, 32, 27, 26, 25, 38, 47, 36, 59, 23, 46, 40, 31, 36, 36, 48, 48, 45, 40, 42, 34	29 drzew – 19 m, 1 – 20 m	Milanówek (gmina miejska)
37.	2006-08-16	Uchwała Nr 382/XXXIII/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 13 czerwca 2006 r.	Nazwa: – Wieloobiektowy Głazy narzutowe	–	–	Milanówek (gmina miejska)
38.	2006-07-09	Uchwała Nr 359/XXXI/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2006 r.	Nazwa: Drzewo Wolności Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	63	17	Przy Zespole Szkół Gminnych nr 1
39.	2006-07-09	Uchwała Nr 359/XXXI/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2006 r.	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	115	–	Milanówek (gmina miejska)
40.	2006-07-09	Uchwała Nr 359/XXXI/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2006 r.	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 3 drzew: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	132, 133, 124	19, 25, 25	Milanówek (gmina miejska)
41.	2006-07-09	Uchwała Nr 359/XXXI/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2006 r.	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	17	Milanówek (gmina miejska)
42.	2006-07-09	Uchwała Nr 359/XXXI/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2006 r.	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Modrzew europejski ( <i>Larix decidua</i> )	–	21	Milanówek (gmina miejska)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
43.	2006-07-09	Uchwała Nr 359/XXXI/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2006 r.	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	106	26	Milanówek (gmina miejska)
44.	2006-07-09	Uchwała Nr 359/XXXI/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2006 r.	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	111	20	Milanówek (gmina miejska)
45.	2005-05-30	Uchwała Nr 255/XXIII/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	107	18	Przy wewnętrznej drodze dojazdowej przed budynkiem nr II od strony południowo-wschodniej
46.	2005-05-30	Uchwała Nr 255/XXIII/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	86	18	Przy wewnętrznej drodze dojazdowej przed budynkiem nr II od strony południowo-wschodniej, obok dębu
47.	2005-05-30	Uchwała Nr 255/XXIII/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	53	14	Przy wewnętrznej drodze dojazdowej przed budynkiem nr I od strony zachodniej
48.	2005-05-30	Uchwała Nr 255/XXIII/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 15 marca 2005 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	98	15	Przy wewnętrznej drodze dojazdowej, w pobliżu bramy wjazdowej od strony południowo-wschodniej
49.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 9 drzew: Dąb węgierski ( <i>Quercus frainetto</i> )	53, 46, 45, 57, 54, 64, 46, 50, 56	9 drzew – 19 m	Drzewa znajdują się przy ulicy Krakowska 24

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
		uznania za pomniki przyrody				
50	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 2 drzew: Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	127, 124	23, 22	Milanówek (gmina miejska)
51.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Morwa biała ( <i>Morus alba</i> )	76	15	Drzewo znajduje się przy ul. Brzozowej 1.
52.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	20	Ul. Krasieńskiego na wysokości ul. Grodeckiego
53.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	107	18	Milanówek (gmina miejska)
54.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	102	25	Pomnik znajduje się przy ulicy ul. Podwiejskiej (działka nr ew. 3 w obrębie 06-09)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
55.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	26	Milanówek (gmina miejska)
56.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	–	Milanówek (gmina miejska)
57.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	135	22	Milanówek (gmina miejska)
58.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Grusza pospolita ( <i>Pyrus communis</i> )	60	11	Milanówek (gmina miejska)
59.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Grusza pospolita ( <i>Pyrus communis</i> )	69	10	Milanówek (gmina miejska)
60.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	118	17	Milanówek (gmina miejska)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
61.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	123	23	Milanówek (gmina miejska)
62.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	84	23	Milanówek (gmina miejska)
63.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	24	Milanówek (gmina miejska)
64.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	123	19	Milanówek (gmina miejska)
65.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	–	11	Milanówek (gmina miejska)
66.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	21	Milanówek (gmina miejska)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
67.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 23 drzew: Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	49, 57, 60, 75, 41, 53, 53, 74, 48, 51, 54, 62, 66, 49, 48, 62, 48, 47, 57, 42, 53	10, 13, 14, 19, 8, 15, 15, 15, 15, 15, 19, 14, 17, 20, 17, 16, 14, 14, 14, 14, 17, 19, 15, 15	Milanówek (gmina miejska)
68.	2004-12-23	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Nazwa: – Wieloobiektowy Grupa 13 drzew: Kasztanowiec zwyczajny ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )	90, 88, 92, 52, 73, 88, 38, 89, 92, 84, 77, 80	13, 13, 13, 12, 10, 15, 13, 8, 15, 10, 10, 10, 15	Milanówek (gmina miejska)
69.	1980-09-08	Orzeczenie Nr 653 z dnia 8 września 1980 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	20	Milanówek (gmina miejska)
70.	1956-11-21	Orzeczenie Nr 73 z dnia 21 listopada 1956 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	118	14	Milanówek (gmina miejska)
71.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 204 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	115	20	Obok wiaduktu, przy wyjeździe od ulicy Dębowej
72.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 205 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	15	Milanówek (gmina miejska)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
73.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 206 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	21	Milanówek (gmina miejska)
74.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 207 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	120	23	Milanówek (gmina miejska)
75.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 208 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	21	Milanówek (gmina miejska)
76.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 209 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	23	Milanówek (gmina miejska)
77.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 210 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> ) Dąb pięciopniowy	–	–	Milanówek (gmina miejska)
78.	1976-08-12	Orzeczenie Nr 211 z dnia 12 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb czerwony ( <i>Quercus rubra</i> )	97	17	Milanówek (gmina miejska)
79.	1976-08-23	Orzeczenie Nr 213 z dnia 23 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: Jadwiga Jednoobiektowy Drzewo Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	115	24	Milanówek (gmina miejska)
80.	1976-08-23	Orzeczenie Nr 220 z dnia 23 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	125	18	Obok kościoła i plebanii

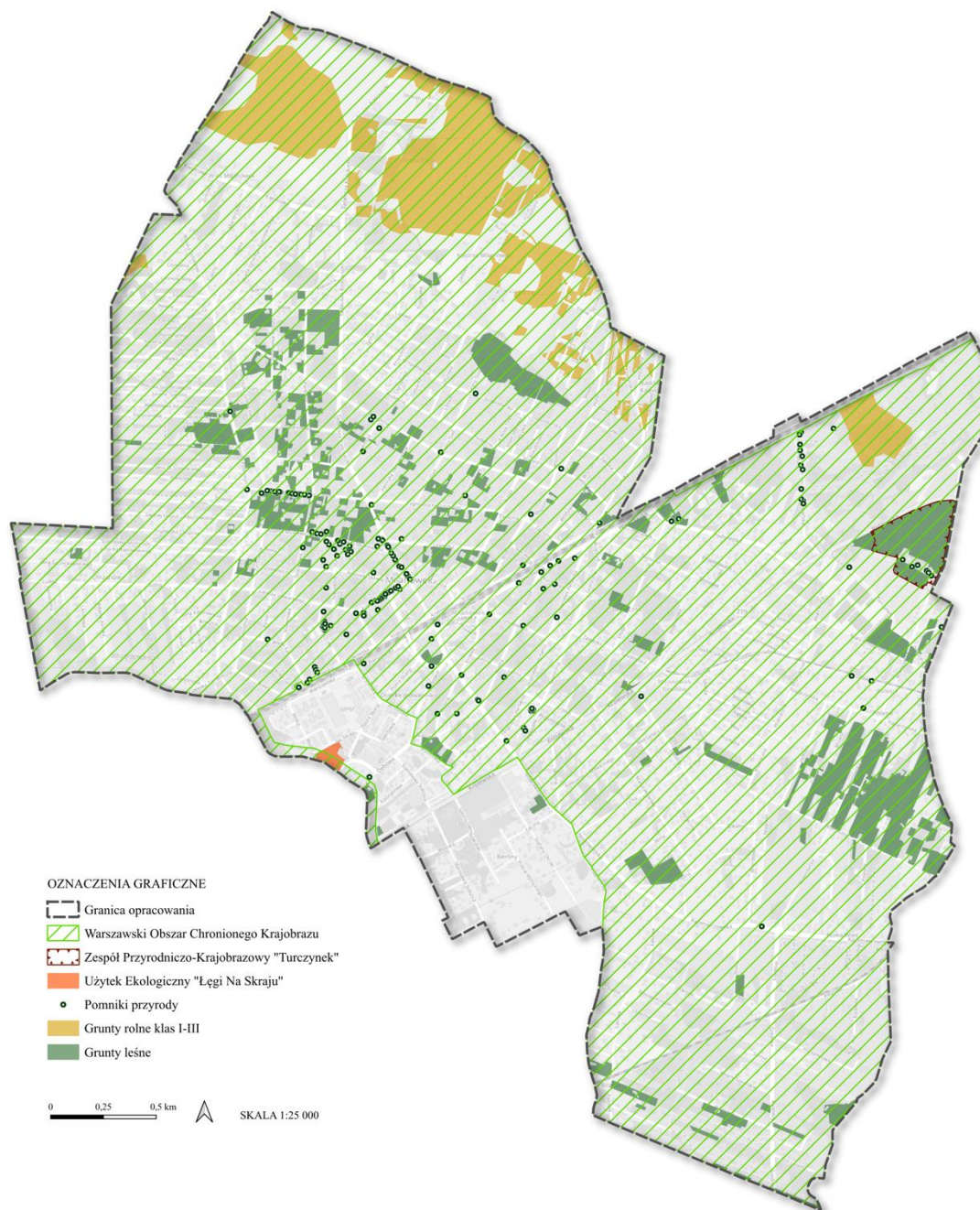
UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
81.	1976-08-23	Orzeczenie Nr 224 z dnia 23 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: Dąb koło Irusi Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	–	Milanówek (gmina miejska)
82.	1976-08-23	Orzeczenie Nr 225 z dnia 23 sierpnia 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	118	22	Milanówek (gmina miejska)
83.	1976-12-21	Orzeczenie Nr 276 z dnia 21 grudnia 1976 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	89	13	Milanówek (gmina miejska)
84.	1976-12-21	Orzeczenie Nr 277 z dnia 21 grudnia 1976 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	120	16	Krakowska róg wielkiego kąta
85.	1976-12-09	Orzeczenie Nr 279 z dnia 9 grudnia 1976 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	20	Milanówek (gmina miejska)
86.	1976-12-21	Orzeczenie Nr 280 z dnia 21 grudnia 1976 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	22	Milanówek (gmina miejska)
87.	1976-12-21	Orzeczenie Nr 281 z dnia 21 grudnia 1976 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Topola biała ( <i>Populus alba</i> )	150	23	Naprzeciwko posesji nr 29, na działce rolnej, obok ul. Gospodarskiej
88.	1976-12-13	Orzeczenie Nr 284 z dnia 13 grudnia 1976 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	17	Milanówek (gmina miejska)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Lp.	Data ustanowienia	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Opis pomnika przyrody	Pierśnica (obwód na wysokości 1,3 m) [cm]	Wys. [m]	Opis lokalizacji
89.	1978-11-27	Orzeczenie Nr 545 z dnia 27 listopada 1978 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Sosna zwyczajna ( <i>Pinus sylvestris</i> ) Sosna dwupniowa	–	16	Milanówek (gmina miejska)
90.	1956-11-21	Orzeczenie Nr 72 z dnia 21 listopada 1956 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Nazwa: – Jednoobiektowy Drzewo: Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	–	24	Milanówek, ul. Kościelna 1

Źródło: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska



Rycina 6. Formy ochrony przyrody oraz grunty chronione na terenie Miasta Milanówka  
Źródło: opracowanie własne.

Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych objęto przede wszystkim strefami otwartymi. Ujęcie obszarów chronionych w innych strefach planistycznych podyktowane zostało z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także polityki przestrzennej miasta. Zapisy planu ogólnego nie naruszają przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz są zgodne z nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody.

#### **IV.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Miasto Milanówek położone jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Rokitnicy. Na podstawie map zagrożenia powodziowego<sup>2</sup>, ustalono, że na terenie miasta Milanówka występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ );
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

Miasto Milanówek znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarami między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne.

Ustalenia planu ogólnego wykluczają realizację nowej zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono w większości strefy otwarte bądź strefy zieleni i rekreacji. Wyjątek stanowią tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano inne przeznaczenie.

#### **IV.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Na terenie miasta Milanówka istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółek wodnych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie.

Zapisy planu ogólnego Miasta Milanówka nie naruszają przepisów odrębnych oraz są zgodne z zasadami prawidłowego funkcjonowania, utrzymania oraz rozwoju sieci urządzeń melioracji wodnych.

#### **IV.4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na terenie miasta Milanówka nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

#### **IV.4.5. Strefy ochronne ujęć wody**

Miasto Milanówek zaopatrywane jest w wodę z czterech stacji uzdatniania wody<sup>3</sup>:

- Stacja uzdatniania wody – SUW Długa, ul Długa 18 – zaopatrywana jest w wodę z ujęcia Długa. W skład ujęcia wchodzi dwie studnie głębinowe (nr 1 i nr 2) pracujące

<sup>2</sup> za: [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gmap=gpPDF](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF)

<sup>3</sup> za: <https://www.mpwik-milanowek.pl/jakosc-wody/siec-wodociagowa>

naprzemiennie. Obie studnie (nr 1 i nr 2) zostały odwiercone pod koniec lat 80-tych XX wieku. Ujmują one wodę z utworów oligoceńskich. Głębokość studni nr 1 wynosi 238,5 m; nr 2 wynosi 237,7 m;

- Stacja uzdatniania wody SUW Kościuszki, ul. Kościuszki 114a – zaopatrywana jest w wodę z ujęcia Kościuszki. W skład ujęcia wchodzi dwie studnie głębinowe (nr 2 i nr 2A) pracujące naprzemiennie. Obie studnie (nr 2 i nr 2A) zostały odwiercone na przełomie 1967 i 1968 roku. Ujmują one wodę z utworów oligoceńskich. Głębokość studni nr 2 wynosi 226,2 m; nr 2A wynosi 234 m;
- Stacja uzdatniania wody SUW Zachodnia, ul. Zachodnia 19 – zaopatrywana jest w wodę z ujęcia Zachodnia. W skład ujęcia wchodzi trzy studnie – nr 1, nr 2, nr 3, ujmujące wody z poziomu czwartorzędowego. Otwór nr 1 został odwiercony w lipcu 1975 roku na potrzeby rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Otwór nr 2 został odwiercony w 1979 roku i miał pełnić funkcje studni awaryjnej. W 2016 roku odwiercono otwór nr 3. Otwór nr 3 pełni funkcję studni podstawowej, natomiast otwory nr 1 i nr 2 pełnią funkcję otworów uzupełniających i awaryjnych, czyli studnia nr 3 pracuje równolegle ze studnią nr 1 lub 2. Głębokość studni nr 1 wynosi 45 m; nr 2 wynosi 45 m; nr 3 wynosi 46 m;
- Stacja uzdatniania wody SUW Na Skraju, ul. Na Skraju 2a – zaopatrywana jest w wodę z ujęcia Dębowa. Ujęcie składa się z dwóch studni nr 2 i 3, które znajdują się przy ulicy Dębowej. Studnia nr 2 została odwiercona 1983 r., a studnia nr 3 2013 r. Obie studnie pracują naprzemiennie. Głębokość studni nr 2 wynosi 73 m; nr 3 wynosi 80,5 m.

Mieszkańcy Milanówka, którzy nie mają dostępu do sieci wodociągowej mogą korzystać ze studni własnych lub źródeł ulicznych/zastępczych punktów poboru wody (woda pochodząca ze źródeł ulicznych jest wodą wodociagową):

- u. Pewna przy posesji nr 36;
- ul. Gospodarska przy posesji nr 48;
- ul. Piasta przy posesji nr 2;
- ul. Ludna przy posesji nr 24;
- ul. Długa przy posesji nr 16.

Zgodnie z danymi RZGW Warszawa, dla ww. ujęć wód, nie ma aktualnie ustanowionych i obowiązujących stref ochrony pośredniej. Ujęcia wody podlegają ochronie w strefie ochrony bezpośredniej wyznaczonej przez ogrodzenie działki, na której ujęcie wody jest zlokalizowane.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

#### ***IV.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych***

Na obszarze miasta Milanówka nie są wyznaczone obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zgodnie z ustawą z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi***

Na obszarze miasta Milanówka nie występują tereny górnicze oraz obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji***

Na terenie miasta Milanówka, w jego północno-zachodniej części, zgodnie z Państwowym Instytutem Geologicznym (Państwowy Instytut Badawczy) występuje jedno udokumentowane złożo kopaliny stałej. Jest to złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Henryków” (IB 2434) położone w miejscowościach: Chrzanów Nowy – Henryków, Milanówek o powierzchni 8,2677 ha. Obejmuje zasięgiem dwie gminy – Grodzisk Mazowiecki oraz Milanówek. Eksploatacja złoża została zaniechana 31 grudnia 1991 r.

W planie ogólnym Miasta Milanówka, z uwagi na brak eksploatowanych złóż, nie zostały wyznaczone strefy górnictwa.

Na obszarze miasta Milanówka nie są zlokalizowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej***

W granicach miasta Milanówka nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1420 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych***

Na terenie miasta Milanówka zlokalizowane są liczne zabytki wpisane do Rejestru Zabytków i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (Tabele 9, 10 i 11.). Są to zabytki nieruchome, zabytkowe ogrody, założenia zieleni i parki oraz stanowiska archeologiczne. W zasobach miasta znajdują się także zabytki ruchome, w tym m.in. kolekcja rzeźb i różnego rodzaju opracowań otrzymanych w darze z prywatnej kolekcji Jana Szczepkowskiego.

#### **Zabytki nieruchome**

***Tabela 9. Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków***

Lp.	Nr karty GEZ	Ulica	Nr budynku	Nazwa obiektu
1.	M_ZN.001	Brwinowska	2	Brama wjazdowa do założenia „Turczynek”
2.	M_ZN.002	Brwinowska	2	WILLA A (Wellischów) wchodząca w skład założenia „Turczynek” (Pawilon I)
3.	M_ZN.003	Brwinowska	2	WILLA B (Meyerów) wchodząca w skład założenia „Turczynek” (Pawilon II)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

4.	M_ZN.004	Brwinowska	4	Budynek gospodarczy w zespole budynków gospodarczych Willi A (Pawilon I), wchodzący w skład założenia "Turczynek"
5.	M_ZN.005	Brwinowska	6	Budynek gospodarczy w zespole budynków gospodarczych Willi A (Pawilon I), wchodzący w skład założenia "Turczynek"
6.	M_ZN.006	Brwinowska	8	Budynek gospodarczy w zespole budynków gospodarczych Willi A (Pawilon I), wchodzący w skład założenia "Turczynek"
7.	M_ZN.007	Brwinowska	18	Dom administratora, ob. budynek mieszkalny, wraz z działką
8.	M_ZN.008	Brzozowa	1A	Budynki kompleksu centralnej stacji Jedwabniczej – „Jedwab Polski”
9.	M_ZN.009	Charci Skok	1	Willa „Szymanówka”
10.	M_ZN.010	Charci Skok	3	Willa „Diana”
11.	M_ZN.011	Charci Skok	6	Willa Jolancin
12.	M_ZN.012	Chrzanowska	3	Budynek mieszkalny
13.	M_ZN.013	Chrzanowska	4	Willa Morawianka
14.	M_ZN.014	Dębowa	1	Willa „Greczynka”
15.	M_ZN.015	Dębowa	5	Willa
16.	M_ZN.016	Dębowa	6	Budynek
17.	M_ZN.017	Długa	15	Willa „Wrzos”
18.	M_ZN.018	Długa	22	Willa „Górnolesie”
19.	M_ZN.019	Długa	23	Budynek mieszkalny
20.	M_ZN.020	Długa	24	Willa
21.	M_ZN.021	Długa	25	Willa „Warszawianka”
22.	M_ZN.022	Długa	26	Oficyna Willi „Ala” („Rusałka”), ob. budynek mieszkalny
23.	M_ZN.023	Długa	29	Willa „Polonia”
24.	M_ZN.024	Długa	32	Willa
25.	M_ZN.025	Długa	44	Willa „Klamborówka”
26.	M_ZN.026	Głowackiego	9A	Oficyna willi „Lechja”, ob. budynek mieszkalny
27.	M_ZN.027	Głowackiego	19	Willa „Bronka”
28.	M_ZN.028	Głowackiego	24	Willa
29.	M_ZN.029	Głowackiego	25	Willa „Kaziuchna”
30.	M_ZN.030	Głowackiego	29	Budynek
31.	M_ZN.031	Górnolesna	15	Willa
32.	M_ZN.032	Górnolesna	17	Willa
33.	M_ZN.033	Grabowa	3	Budynek gospodarczy willi „Polesie” („Raphanówka”), ob. budynek mieszkalny
34.	M_ZN.034	Grabowa	3	Willa „Polesie”, „Raphanówka”
35.	M_ZN.035	Grabowa	4	Willa „Ostoja”
36.	M_ZN.036	Grabowa	5	Willa „Aneta”
37.	M_ZN.037	Graniczna	5	Willa
38.	M_ZN.038	Graniczna	9	Willa „Olesin”
39.	M_ZN.039	Graniczna	15	Willa „Nina”
40.	M_ZN.040	Graniczna	18	Willa „Oleńka”
41.	M_ZN.041	Graniczna	20A	Willa „Terenia Litera A”
42.	M_ZN.042	Graniczna	28	Willa „Krysin”, „Hesinek”
43.	M_ZN.043	Graniczna	31A, 33	Willa „Grażyna”
44.	M_ZN.044	Graniczna	34	Willa „Nieczuja”
45.	M_ZN.045	Graniczna	35	Willa „Hygea”
46.	M_ZN.046	Graniczna	37	Willa „Muszka”
47.	M_ZN.047	Grodeckiego	5	Budynek mieszkalny
48.	M_ZN.048	Grodeckiego	8	Budynek mieszkalny

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

49.	M_ZN.049	Grodeckiego	24/26	Budynek mieszkalny
50.	M_ZN.050	Grudowska	7	Pensjonat „Zalesie” alias willa Zalesie (wg Spaceru po Milanówku)
51.	M_ZN.051	Grudowska	9	Willa „Konar”
52.	M_ZN.052	Grudowska	12	Pensjonat „Perełka”
53.	M_ZN.053	Grudowska	15	Willa
54.	M_ZN.054	Grudowska	16	Willa „Jerzy”
55.	M_ZN.055	Grudowska	17	Willa „Osada Jutrzenka Litera B”
56.	M_ZN.056	Herberta	1	Willa
57.	M_ZN.057	Herberta	3	Willa
58.	M_ZN.058	Herberta	6	Willa „Przystań”
59.	M_ZN.059	Herberta	11	Willa „Anita”
60.	M_ZN.060	Herberta	11A	Willa „Alfa”, „Dworek 3a”, „Strażnica”
61.	M_ZN.061	Herberta	12A	Willa „Marysieńka”
62.	M_ZN.062	Herberta	16	Willa „Stefania”, „Stefanówka”
63.	M_ZN.063	Herberta	17, 19	Willa „Anula”
64.	M_ZN.064	Herberta	24	Budynek mieszkalny
65.	M_ZN.065	Herberta	26	Willa
66.	M_ZN.066	Herberta	30	Budynek mieszkalny
67.	M_ZN.067	Herberta	35A	Willa
68.	M_ZN.068	Inżynierska	10	Budynek mieszkalny
69.	M_ZN.069	Inżynierska	18	Willa
70.	M_ZN.070	Kaprys	2	Willa „Starodrzew”
71.	M_ZN.071	Kościelna Kościuszki	1 39	Willa „Narcyz”
72.	M_ZN.072	Kościelna	3	Dom Towarzystwa Spożywczego, ob. budynek użyteczności publicznej (Milanowskie Centrum Kultury)
73.	M_ZN.073	Kościelna	5	Willa „Irusia”
74.	M_ZN.074	Kościuszki	38	Budynek mieszkalno-usługowy
75.	M_ZN.075	Kościuszki	41	Kościół p.w. św. Jadwigi
76.	M_ZN.076	Kościuszki	42	Willa „Modbolsal”
77.	M_ZN.077	Kościuszki	45	Willa „Wandzin” , ob. budynek użyteczności publicznej (siedziba Urzędu Miasta Milanówka)
78.	M_ZN.078	Kościuszki	47	Budynek gospodarczy przy willi „Emanów”, ob. budynek mieszkalny
79.	M_ZN.079	Kościuszki	57	Willa „Polski Dworek”
80.	M_ZN.080	Kościuszki	60	Willa „Irys”
81.	M_ZN.081	Kościuszki	61	Willa
82.	M_ZN.082	Kościuszki	62	Willa „Sandomierzanka”
83.	M_ZN.083	Kościuszki	63	Budynek mieszkalny
84.	M_ZN.084	Kościuszki	65A	Budynek mieszkalny
85.	M_ZN.085	Kościuszki	66	Willa „Mewa Nasza”
86.	M_ZN.086	Kościuszki	67	Willa „Elektra”
87.	M_ZN.087	Kościuszki	68	Willa „Henrysina Chata”, „Henrysin”
88.	M_ZN.088	Kościuszki	70	Willa „Orle Gniazdo”
89.	M_ZN.089	Krakowska	6	Willa „Zosin”
90.	M_ZN.090	Krakowska	11	Hotel, ob. budynek mieszkalno-usługowy
91.	M_ZN.091	Krakowska	13	Willa „Leontynówka”, „Ojcówek A”
92.	M_ZN.092	Krakowska	15	Willa „Jadwiga”
93.	M_ZN.093	Krakowska	19	Willa „Nelly”
94.	M_ZN.094	Krakowska	20	Willa „Kruszynka”
95.	M_ZN.095	Krakowska	20A	Willa „Helena” - Oficyna

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

96.	M_ZN.096	Krakowska	22	Willa „Brzozówka”
97.	M_ZN.097	Krakowska	24	Willa „Polanka”, „Flora”
98.	M_ZN.098	Krasińskiego	1	Domek dozorczy willi „Orchidea”
99.	M_ZN.099	Krasińskiego	1	Willa „Orchidea”
100.	M_ZN.100	Krasińskiego	4	Willa „Halinówek”
101.	M_ZN.101	Krasińskiego	14	Willa „Jasna”
102.	M_ZN.102	Krasińskiego	16	Willa
103.	M_ZN.103	Krasińskiego	24	Budynek gospodarczy willi „Dworek Laszka”
104.	M_ZN.104	Krasińskiego	24	Willa „Dworek Laszka”
105.	M_ZN.105	Krasińskiego	28, 28A	Willa
106.	M_ZN.106	Krasińskiego	31	Altana
107.	M_ZN.107	Królewska	71	Willa „Potęga”
108.	M_ZN.108	Królewska	73	Willa „Polanka”, „Lebeltówka”
109.	M_ZN.109	Królewska	75	Willa „Gizelin”
110.	M_ZN.110	Królewska	77, 79	Willa „Ludwika”, „Ludwinka”
111.	M_ZN.111	Królewska	83	Willa „Modzelin”
112.	M_ZN.112	Królewska	91	Willa „Jasna”
113.	M_ZN.113	Królewska	96	Budynek mieszkalny
114.	M_ZN.114	Królowej Jadwigi	2	Willa „Liliana” alias „Bojanówka”
115.	M_ZN.115	Królowej Jadwigi	5	Budynek gospodarczy przy willi „Borówka” (willi „Hosera”)
116.	M_ZN.116	Królowej Jadwigi	5	Willa „Borówka” alias Willa „Hosera”
117.	M_ZN.117	Królowej Jadwigi	11	Willa „Rusałka A”
118.	M_ZN.118	Królowej Jadwigi	15	Willa „Julianka”
119.	M_ZN.119	Królowej Jadwigi	16	Willa „Romin”
120.	M_ZN.120	Królowej Jadwigi	16	Zabudowania gospodarcze willi „Romin”
121.	M_ZN.121	Królowej Jadwigi	21	Dom czynszowy przy willi „Julianka”
122.	M_ZN.122	Królowej Jadwigi	23	Willa „Martynówka”, „Halka”
123.	M_ZN.123	Krótką	4	Willa
124.	M_ZN.124	Krótką	8	Budynek mieszkalny
125.	M_ZN.125	Krzywa	6	Willa „Ptaszyna”
126.	M_ZN.126	Krzywa	10	Willa „Józefinka”
127.	M_ZN.127	Leśna	2	Willa „Zorza”
128.	M_ZN.128	Leśna	3	Willa „Róże”
129.	M_ZN.129	Leśna	3a	Oficyna willi „Róże”
130.	M_ZN.130	Leśna	4	Willa „Orzeł”
131.	M_ZN.131	Leśna	5	Willa „Zochna”
132.	M_ZN.132	Leśna	6	Willa „Nałęcz”
133.	M_ZN.133	Leśna	9	Willa „Marywil”
134.	M_ZN.134	Leśna	11	Willa
135.	M_ZN.135	Leśny Ślad	1	Willa „Poręba Litera H”
136.	M_ZN.136	Leśny Ślad	3C	Willa „Jolanta”
137.	M_ZN.137	Letnicza	2	Willa „Krysina Chata”
138.	M_ZN.138	Letnicza	2A	Budynek gospodarczy willi „Krysina Chata”, ob. budynek mieszkalny
139.	M_ZN.139	Letnicza	3	Willa „Amerykanka”
140.	M_ZN.140	Letnicza	5	Willa „Józjanka”
141.	M_ZN.141	Literacka	3	Willa „Wiola”
142.	M_ZN.142	Literacka	4	Altana willi „Lidia”
143.	M_ZN.143	Literacka	7	Willa „Mironówka”
144.	M_ZN.144	Literacka	11	Willa „Imielinek”
145.	M_ZN.145	Literacka	12A	Willa „Promyk”
146.	M_ZN.146	Literacka	15	Willa Kwieka (źródło: Milanówek Mały Londyn)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

147.	M_ZN.147	Literacka	22	Oficyna willi „Halina” (pierwotnie oranżeria), ob. budynek mieszkalny
148.	M_ZN.148	Literacka	24	Willa „Halina”
149.	M_ZN.149	Literacka	26	Willa „Baby Matczyne”
150.	M_ZN.150	Literacka	28	Willa „Jerzówka Nio”
151.	M_ZN.151	Literacka	30	Domek dozorczy przy willi „Jerzówka NIO”
152.	M_ZN.152	Marszałkowska	1	Willa „Walfredówka”, „Michotkowo”
153.	M_ZN.153	Marszałkowska	5	Willa „Heliodorówka”, ob. „ZAŚCIANEK”
154.	M_ZN.154	Marszałkowska	9	Willa „Maki”
155.	M_ZN.155	Marszałkowska	11	Willa „Lechja”
156.	M_ZN.156	Marszałkowska	18	Willa „Zosieńka”
157.	M_ZN.157	Mickiewicza	3	Budynek mieszkalny
158.	M_ZN.158	Mickiewicza	4	Willa „Emanów”
159.	M_ZN.159	Mickiewicza	5	Budynek mieszkalny
160.	M_ZN.160	Mickiewicza	7	Budynek mieszkalny
161.	M_ZN.161	Mickiewicza	10	Willa „Matuline”, „Matulin”
162.	M_ZN.162	Mickiewicza	11	Willa „Dębinek”, „Molówka”, „Dworek Dęby”
163.	M_ZN.163	Mickiewicza	12	Willa „Irena”, „Ewarystówka”
164.	M_ZN.164	Mickiewicza	13	Budynek mieszkalny
165.	M_ZN.165	Niecała	4	Willa „Spokojna”
166.	M_ZN.166	Nowowiejska	4	Willa
167.	M_ZN.168	Okopy Górne	3	Budynek mieszkalny
168.	M_ZN.169	Okopy Górne	8	Budynek mieszkalny
169.	M_ZN.170	Okopy Górne	9	Willa „Jutrzenka”
170.	M_ZN.171	Okólna	11	Willa „Radlica”
171.	M_ZN.172	Okólna	14	Willa „Wypoczynek”
172.	M_ZN.173	Okólna	16	Willa
173.	M_ZN.174	Okólna	20	Willa „Nimfa”
174.	M_ZN.175	Okólna	21, 23	Willa
175.	M_ZN.176	Okólna	22	Willa „Aniczyn” dawniej ob. willa „Bez Troski”
176.	M_ZN.177	Okólna	29, 29A	Willa „Józinek”
177.	M_ZN.178	Orzeszkowej	2	Budynek mieszkalny
178.	M_ZN.179	Orzeszkowej	3	Budynek mieszkalny
179.	M_ZN.180	Orzeszkowej	4	Budynek mieszkalny
180.	M_ZN.181	Orzeszkowej	6	Altana
181.	M_ZN.182	Parkowa	7	Willa „Dworek Jasin”
182.	M_ZN.183	Parkowa	8	Willa „Szczęsna Nasza”
183.	M_ZN.184	Pasieczna	4	Willa „Ina”
184.	M_ZN.185	Pasieczna	6	Willa „Szablówka”
185.	M_ZN.186	Pasieczna	8	Willa „Krysią”
186.	M_ZN.187	Pasieczna	8	Willa „Leśniczanka”
187.	M_ZN.188	Piasta	3	Willa „Henrysia”
188.	M_ZN.189	Piasta	10B	Willa „Lidia”
189.	M_ZN.190	Piasta	12	Willa „Pilawin”
190.	M_ZN.191	Piasta	13	Willa „Wilhelmowo”, ob. Willa „Józefina”
191.	M_ZN.192	Piasta	15	Willa „Edmundowo”
192.	M_ZN.193	Piasta	16	Willa „Antonin”
193.	M_ZN.194	Piasta	18	Budynek mieszkalny
194.	M_ZN.195	Piłsudskiego	8	Willa „Mariola”
195.	M_ZN.196	Piłsudskiego	9	Willa „Markiza”
196.	M_ZN.197	Piłsudskiego	12	Willa „Zosinek”
197.	M_ZN.198	Piłsudskiego	13	Willa „Jastrzębówka”

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

198.	M_ZN.199	Piłsudskiego	15	Willa
199.	M_ZN.200	Piłsudskiego	20	Willa „Celina”, „Kielmanówka”
200.	M_ZN.201	Piłsudskiego	21	Willa „Jasin”
201.	M_ZN.202	Piłsudskiego	22	Willa „Miecin”
202.	M_ZN.203	Piłsudskiego	24	Willa „Lubeń”
203.	M_ZN.204	Piłsudskiego	28	Kamienica
204.	M_ZN.205	Piłsudskiego	30	Willa „Malutka” alias Matulka (wg Spacer po Milanówku)
205.	M_ZN.206	Piłsudskiego	31	Pensjonat „Kaprys” ob. budynek mieszkalny wraz z otoczeniem w granicach działki ewidencyjnej
206.	M_ZN.207	Piłsudskiego	33	Willa „Golonka” vel „Dom Piekarskiego” alias Willa Sławka”
207.	M_ZN.208	Piotra Skargi	1, 1A	Willa „Ustroń”
208.	M_ZN.209	Piotra Skargi	3	Willa „Wanda”
209.	M_ZN.210	Piotra Skargi	5	Willa „Helenówka”
210.	M_ZN.211	Piotra Skargi	6	Willa „Sówka”
211.	M_ZN.212	Piotra Skargi	8	Willa „Dworek”
212.	M_ZN.213	Podgórna	5	Willa „Polonia A”
213.	M_ZN.214	Podgórna	9	Willa „W Słońcu”
214.	M_ZN.215	Podgórna	12	Willa „Rzepicha”
215.	M_ZN.216	Podgórna	21	Willa „Pomianówka”
216.	M_ZN.217	Podgórna	23	Willa „Wernychora”
217.	M_ZN.218	Podgórna	24	Willa „Maciejówka W”
218.	M_ZN.219	Podgórna	31	Willa „Stenia”
219.	M_ZN.220	Podgórna	32	Willa „Maćkowa”, „Garbatka”
220.	M_ZN.221	Podgórna	46	Budynek gospodarczy willi „Sulima”
221.	M_ZN.222	Podgórna	46	Willa „Pod Matką Boską”, „Sulima”
222.	M_ZN.223	Podgórna	66	Lamus willi „Barbarka”
223.	M_ZN.224	Podgórna	66	Willa „Barbarka”
224.	M_ZN.225	Podgórna	70, 72	Willa „Uzarówka”
225.	M_ZN.226	Podgórna	84	Willa „Promienna”
226.	M_ZN.227	Podgórna	88	Willa „Kreolka”
227.	M_ZN.228	Podwiejska	4	Willa „Pod Orłem”
228.	M_ZN.229	Podwiejska	5	Willa „Ursus”
229.	M_ZN.231	Podwiejska	18	Willa
230.	M_ZN.232	Prosta	6	Willa „Szczęśliwa”
231.	M_ZN.233	Prosta	7	Willa „Marysia”
232.	M_ZN.234	Prosta	16	Willa
233.	M_ZN.235	Prosta	17	Willa „Borek”
234.	M_ZN.236	Prosta	18	Willa „Nasza”
235.	M_ZN.237	Prosta	23	Willa „Nusin”
236.	M_ZN.238	Prosta	25	Willa
237.	M_ZN.239	Przejazd	5	Willa „Lenartówka”
238.	M_ZN.240	Sienkiewicza	5	Willa „Ostromir”, „Pod Góralem”
239.	M_ZN.241	Sienkiewicza	6	Willa „Podhalanka”
240.	M_ZN.242	Sienkiewicza	7	Willa „Jankota”, „Janrata”
241.	M_ZN.243	Sienkiewicza	8	Willa „Sfinks”
242.	M_ZN.244	Skośna	10	Willa
243.	M_ZN.245	Słowackiego	1	Budynek mieszkalny
244.	M_ZN.246	Słowackiego	2	Willa
245.	M_ZN.247	Słowackiego	3	Willa „Kresy”
246.	M_ZN.248	Słowackiego	4A	Dom administratora willi "Zacisze", ob. willa „Maryłówka”
247.	M_ZN.249	Słowackiego	5	Willa „Nadbuże”

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

248.	M_ZN.250	Słowackiego	6	Domek administratora willi "Zacisze"
249.	M_ZN.251	Słowackiego	6	Willa „Zacisze”
250.	M_ZN.252	Słowackiego	8	Dawny domek ogrodnika
251.	M_ZN.253	Słowackiego	8	Willa „Hedwiż”, „Edwiż”
252.	M_ZN.254	Słowackiego	11	Willa „Lusia”
253.	M_ZN.255	Słowackiego	11A	Budynek mieszkalny
254.	M_ZN.256	Słowackiego	17	Willa „Leonka”
255.	M_ZN.257	Słowackiego	19	Willa „Heligen”
256.	M_ZN.258	Sosnowa	13	Willa „Irys”
257.	M_ZN.259	Sosnowa	16	Willa „Zacisze” dom mieszkalny
258.	M_ZN.260	Spacerowa	1	Willa Wildowa
259.	M_ZN.261	Spacerowa	3	Willa „Bożenka”
260.	M_ZN.262	Spacerowa	16	Willa „Dalmacja”
261.	M_ZN.263	Spacerowa	20	Willa „Waleria” ob. Muzeum J. Szczepkowskiego
262.	M_ZN.264	Starodęby	5	Willa „Floryda”
263.	M_ZN.265	Turczynek	1	Dom w zespole budynków gospodarczych Willi B (Pawilon II), wchodzący w skład założenia "Turczynek"
264.	M_ZN.266	Turczynek	2	Stajnia i powozownia w zespole budynków gospodarczych Willi B (Pawilon II), wchodzący w skład założenia "Turczynek"
265.	M_ZN.267	Turczynek	3	Budynek gospodarczy w zespole budynków gospodarczych Willi B (Pawilon II), wchodzący w skład założenia "Turczynek"
266.	M_ZN.268	Turczynek	4	Budynek gospodarczy w zespole budynków gospodarczych Willi B (Pawilon II), wchodzący w skład założenia "Turczynek"
267.	M_ZN.270	Warszawska	11	Willa
268.	M_ZN.271	Warszawska	14	Willa „Gloria”
269.	M_ZN.272	Warszawska	21	Budynek „Janówka” vel „Dom Jana Kalksteina”
270.	M_ZN.273	Warszawska	25	Willa „Hala”
271.	M_ZN.274	Warszawska	28	Budynek mieszkalno-usługowy
272.	M_ZN.275	Warszawska	28A	Willa „Cristal”
273.	M_ZN.276	Warszawska	32	Budynek Stacji Kolejowej, ob. budynek użyteczności publicznej (siedziba Straży Miejskiej)
274.	M_ZN.277	Warszawska	32A	Przystanek osobowy Milanówek z zespołu przystanków kolejowych i wiat na linii grodziskiej
275.	M_ZN.278	Warszawska	34	Kamienica „Lisówka AK”
276.	M_ZN.279	Warszawska	35	Kamiennica
277.	M_ZN.280	Warszawska	35A	Budynek mieszkalno-usługowy
278.	M_ZN.281	Warszawska	39B	Willa „Kalina”
279.	M_ZN.282	Warszawska	41	Willa „Konkordia”
280.	M_ZN.283	Warszawska	52	Willa „Księżniczka”, „Księżanka”
281.	M_ZN.284	Warszawska róg ul. Smoleńskiego		Transformator
282.	M_ZN.285	Wielki Kąt	2	Willa „Sosnowica”
283.	M_ZN.286	Wielki Kąt	6	Willa „Wisienka”
284.	M_ZN.287	Wielki Kąt	11	Willa „Jutrzenka”
285.	M_ZN.288	Wigury	1, 3	Willa „Jasny Dworek”
286.	M_ZN.289	Wojska Polskiego		Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki
287.	M_ZN.290	Wojska Polskiego	Cmentarz parafialny	Kwatery żołnierzy poległych w okresie 1939 r. – 1945 r.
288.	M_ZN.291	Wojska Polskiego	12	Budynek mieszkalny
289.	M_ZN.292	Wojska Polskiego	17	Budynek mieszkalny

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

290.	M_ZN.293	Wojska Polskiego	19	Budynek mieszkalny
291.	M_ZN.294	Wojska Polskiego	24A	Willa „Gabrysin”
292.	M_ZN.295	Wojska Polskiego	27	Budynek mieszkalny
293.	M_ZN.296	Wojska Polskiego	31	Budynek mieszkalny
294.	M_ZN.297	Wojska Polskiego	59	Willa „Ira”
295.	M_ZN.298	Wojska Polskiego	73	Budynek mieszkalny
296.	M_ZN.299	Wójtowska	4	Willa „Bronków”
297.	M_ZN.300	Wójtowska	6	Willa „Rysinek”
298.	M_ZN.301	Wójtowska	8	Willa „Małeńka”
299.	M_ZN.303	Wspólna	8	Willa „Słoneczna”
300.	M_ZN.304	Wspólna	10	Willa „Bożymówka”
301.	M_ZN.305	Wspólna	16	Willa „Gościńska”
302.	M_ZN.306	Wspólna	25	Willa „Podgórze” alias „Wiktorówek Litera A”
303.	M_ZN.307	Zachodnia	2	Willa „Rozalówka Litera C”
304.	M_ZN.308	Zachodnia	6	Willa „Rozalówka Litera A”
305.	M_ZN.309	Zachodnia	8	Willa „Otolin”
306.	M_ZN.310	Zachodnia	10	Willa „Ludwinka”
307.	M_ZN.311	Zachodnia	12	Willa „Zamosze”
308.	M_ZN.312	Zachodnia	14	Willa „Jadwiniek”
309.	M_ZN.313	Zachodnia	22	Willa „Pajota”
310.	M_ZN.314	Zaciszna	6	Willa „Olszowianka”
311.	M_ZN.315	Zaciszna	10	Willa „Banczewianka”
312.	M_ZN.316	Zaciszna	12	Willa „Dina”
313.	M_ZN.317	Zawąska	6	Willa „Ala”, „Rusalka”
314.	M_ZN.318	Zawąska	8	Willa „Wiesławówka”
315.	M_ZN.319			Zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Milanówka
316.	M_ZN.320	Żabie Oczko	1	Domek dozorczy przy wili „Maria”
317.	M_ZN.321	Żabie Oczko	1	Willa „Maria”
318.	M_ZN.322	Żwirki	2	Willa „Stefin”
319.	M_ZN.323	Kościelna	3	Budynek Teatru Letniego wraz z otaczającymi go terenami rekreacyjnymi - zwanymi dawniej "Osiedlem Rozrywka"

Źródło: Urząd Miasta Milanówka.

### **Zabytkowe ogrody, założenia zieleni oraz parki**

**Tabela 10. Zabytkowe ogrody, założenia zieleni oraz parki**

Lp.	Nr karty	Adres	Rodzaj/nazwa
1.	M_OZ.001	Brwinowska 2	Park wchodzący w skład założenia Turczynek
2.	M_OZ.002	Brwinowska 18	Zieleń przy budynku dawnego domu administratora
3.	M_OZ.003	Charci Skok 3	Zieleń przy willi „Diana”
4.	M_OZ.004	Graniczna 19	Zieleń przy willi „Lilla Weneda”
5.	M_OZ.005	Graniczna 35	Zieleń przy willi „Hygea”
6.	M_OZ.006	Kaprys 2	Zieleń o charakterze parkowo-leśnym przy willi „Starodrzew”
7.	M_OZ.007	Kościelna 1, Kościuszki 39	Zieleń przy willi „Narcyz”
8.	M_OZ.008	Kościuszki 61	Zieleń przy willi
9.	M_OZ.009	Kościuszki 62	Zieleń przy willi „Sandomierzanka”
10.	M_OZ.010	Kościuszki 68	Zieleń przy willi „Henrysina Chata”
11.	M_OZ.011	Krakowska 13	Zieleń przy willi „Leontynówka”/ „Ojcówek A”
12.	M_OZ.012	Krakowska 24	Zieleń przy willi „Polanka”/ „Flora”

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

13.	M_OZ.013	Królewska 71	Zieleń przy willi „Potęga”
14.	M_OZ.014	Królowej Jadwigi 5	Zieleń przy willi „Borówka”, willi „Hosera”
15.	M_OZ.015	Królowej Jadwigi 16	Zieleń przy willi „Romin”
16.	M_OZ.016	Literacka 7	Zieleń przy willi „Mironówka”
17.	M_OZ.017	Mickiewicza 4	Zieleń przy willi „Emanów”
18.	M_OZ.018	Mickiewicza 10	Zieleń przy willi „Matulek / willi „Matulin”
19.	M_OZ.019	Mickiewicza 12	Zieleń przy willi „Ewarysówka”/ willi „Irena”
20.	M_OZ.020	Okopy Górne 9	Ogród przy willi „Jutrzenka”
21.	M_OZ.021	Piasta 13	Zieleń przy willi „Józefina”
22.	M_OZ.022	Piłsudskiego 12	Zieleń przy willi „Zosinek”
23.	M_OZ.023	Podgórna 32	Zieleń przy willi „Maćkowa”/ willi „Garbatka”
24.	M_OZ.024	Podgórze 88	Ogród przy willi „Kreolka”
25.	M_OZ.025	Sienkiewicza 5	Zieleń przy willi „Ostromir”/ willi „Pod Góralem”
26.	M_OZ.026	Słowackiego 6	Zieleń przy willi „Zacisze”
27.	M_OZ.027	Spacerowa 16	Zieleń przy willi „Dalmacja”
28.	M_OZ.028	Spacerowa 20	Zieleń przy willi „Waleria”
29.	M_OZ.029	Warszawska 11	Zieleń przy willi
30.	M_OZ.030	Wielki Kąt 2	Zieleń przy willi „Sosnowica”

Źródło: Urząd Miasta Milanówka.

### **Stanowiska archeologiczne**

Na terenie miasta Milanówka zlokalizowane jest jedno stanowisko archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków decyzją z dnia 15.01.1973 r. pod numerem A-1002 (obecny nr rejestru C-76) – ślady osady hutniczej z okresu późnego latenu, wczesnego okresu rzymskiego, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 58-63/14. Jest to cenny protohistoryczny zabytek, będący świadectwem dawnej przeszłości Mazowsza.

Oprócz powyższego stanowiska, na obszarze Miasta Milanówka występuje 30 stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków dla Miasta Milanówek, przyjętej zarządzeniem nr 164/VIII/2020 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 12.11.2020 r. (Tabela 11.).

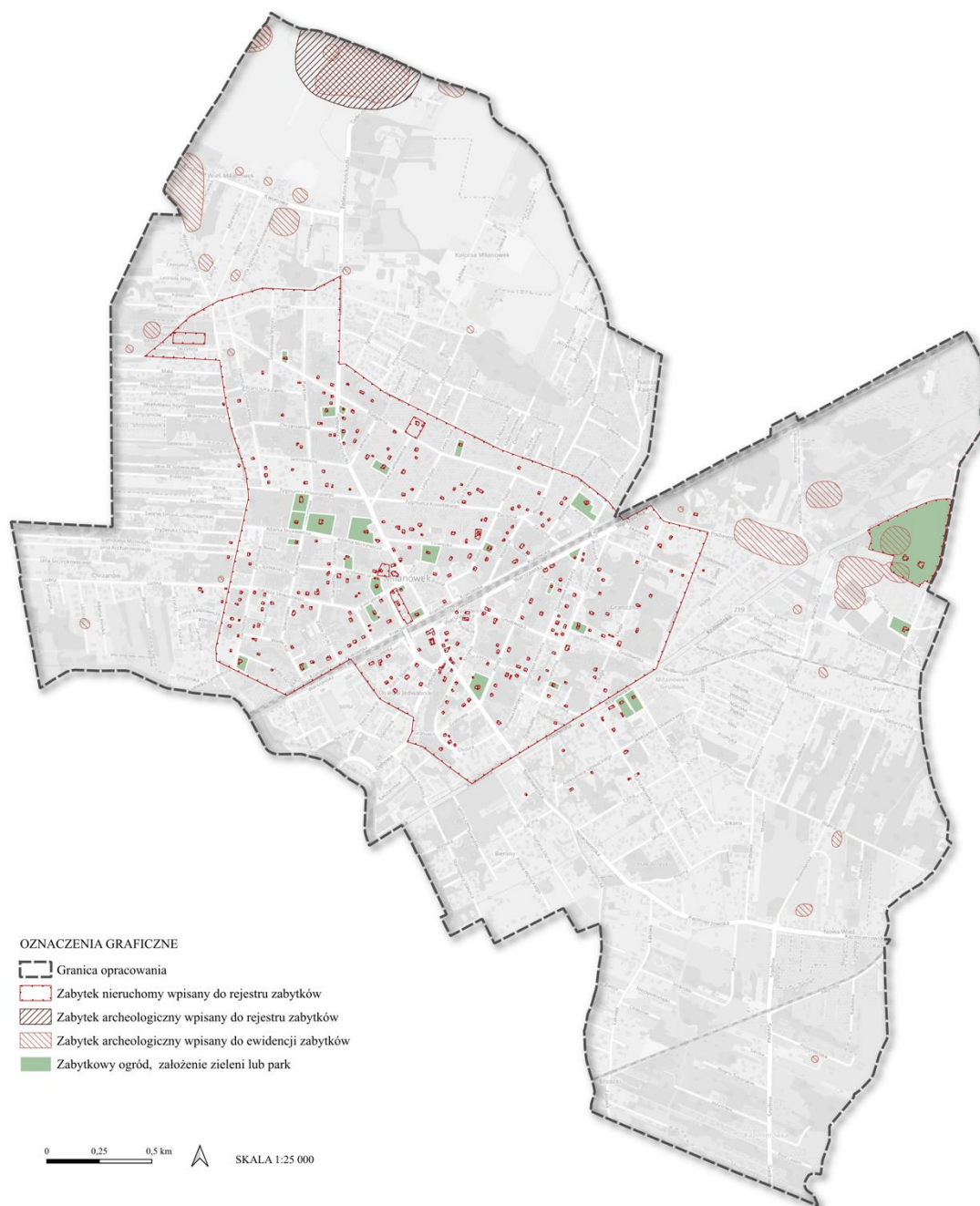
**Tabela 11. Stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków**

Lp.	Nr karty	Identyfikator stanowiska
1.	M_SA.001	58-63/14
2.	M_SA.002	58-63/15
3.	M_SA.003	58-63/17
4.	M_SA.004	58-63/18
5.	M_SA.005	58-63/48
6.	M_SA.006	58-63/49
7.	M_SA.007	58-63/50
8.	M_SA.008	58-63/53
9.	M_SA.009	58-63/82
10.	M_SA.010	58-63/83
11.	M_SA.011	59-63/4
12.	M_SA.012	59-63/15
13.	M_SA.013	59-63/16
14.	M_SA.014	59-63/17

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

15.	M_SA.015	59-63/21
16.	M_SA.016	59-63/22
17.	M_SA.017	59-63/27
18.	M_SA.018	59-63/33
19.	M_SA.019	59-63/35
20.	M_SA.020	59-63/37
21.	M_SA.021	59-63/38
22.	M_SA.022	59-63/39
23.	M_SA.023	59-63/42
24.	M_SA.024	59-63/44
25.	M_SA.025	59-63/45
26.	M_SA.026	59-63/46
27.	M_SA.027	59-63/48
28.	M_SA.028	59-63/49
29.	M_SA.029	59-63/54
30.	M_SA.030	59-63/55
31.	M_SA.031	59-63/56

Źródło: Urząd Miasta Milanówka.



Rycina 7. Zabytki wpisane do rejestru i ewidencji zabytków

Źródło: opracowanie własne

W planie ogólnym Miasta Milanówka strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne zaprojektowano uwzględniając występujące obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Ustalenia planu ogólnego zabezpieczają historyczną zabudowę oraz umożliwiają dalszą ochronę zabytków w mieście.

#### **IV.4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na obszarze miasta Milanówka brak jest obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych

hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2120), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne***

W granicach administracyjnych miasta Milanówka znajdują się obszary zamknięte ustanowione przepisami odrębnymi, do których należą tereny kolei. Tereny te zostały włączone w planie ogólnym do strefy komunikacyjnej.

Na obszarze miasta, z uwagi na ich niewystępowanie, nie zostały wyznaczone tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r.

#### ***IV.4.13. Obszary ograniczonego użytkowania***

Na terenie miasta Milanówka nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.).

Z uwagi na niewystępowanie ww. uwarunkowań na terenie miasta, uznaje się, iż ustalenia w tym zakresie są bezprzedmiotowe.

#### ***IV.4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji***

Na obszarze miasta nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji, zgodnie z ustawą 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.), ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.).

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalni (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona).

Z uwagi na niewystępowanie ww. uwarunkowań na terenie miasta, uznaje się, iż ustalenia w tym zakresie są bezprzedmiotowe.

#### ***IV.4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji***

Dla miasta Milanówka został sporządzony Gminny Program Rewitalizacji Miasta Milanówka na lata 2017-2023 przyjęty uchwałą nr 274/XXXIII/17 Rady Miasta Milanówka z dnia 20 kwietnia 2017 r., w którym wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Program ten został następnie zaktualizowany dnia 20 października 2025 r. Uchwałą nr 239/XX/25 Rady Miasta Milanówka w sprawie zmiany Uchwały nr 246/XXX/17 z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Milanówka na lata 2017-2023 oraz przyjęcia aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Milanówka.

Obszar rewitalizacji, według ww. Programu, objął zabudowę wielorodzinną, w tym osiedla „TBS”, „Berliny” i „Gospodarska” oraz funkcjonalnie centralną część miasta, gdzie koncentruje się znaczna część aktywności mieszkańców. Ponadto, uwzględniono część propozycji zgłaszanych podczas warsztatów konsultacyjnych i rozszerzono pierwotnie

wyznaczony obszar rewitalizacji, w tym m.in. objęto ul. Królewską, Zespół Szkół Gminnych nr 1 wraz z terenem obecnego boiska oraz dodatkową część Turczynka (szczegółowy zakres propozycji został zawarty w Raporcie z konsultacji).

Wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, który obejmuje cztery podobszary rewitalizacji:

1. Podobszar rewitalizacji „ul. Okrzei” – południowy obszar obejmujący os. Berliny wraz z ul. Królewską, terenem Zespołu Szkół Gminnych nr 1 oraz terenem zlokalizowanym po przeciwnej stronie ul. Szkolnej;
2. Podobszar rewitalizacji „Turczynek” – wschodni obszar rewitalizacji ograniczony ulicami Królewską, Brwinowską i Konopnickiej;
3. Podobszar rewitalizacji „Centrum” – obszar centralny wraz z ul. Grudowską;
4. Podobszar rewitalizacji „ul. Gospodarska” – obszar północny.

Wyniki diagnozy wskazują na konieczność podjęcia przede wszystkim działań miękkich, które muszą zostać zaplanowane i nakierowane na osoby najbardziej potrzebujące wsparcia. Tym działaniom powinny towarzyszyć również zadania inwestycyjne, związane z poprawą przestrzeni publicznej czy rozbudową/modernizacją różnego rodzaju infrastruktury. Tak określone kierunki działań zostały zawarte w poniżej określonych celach rewitalizacji:

1. Wysoka jakość kapitału ludzkiego na podobszarach rewitalizacji „Centrum”, „ul. Okrzei”, „Turczynek” i „ul. Gospodarska” - aktywne włączenie społeczne osób zagrożonych wykluczeniem i wykluczonych społecznie oraz wzrost uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym;
2. Społeczna aktywność w przestrzeni publicznej podobszarów rewitalizacji
3. Wysoka jakość struktury funkcjonalno-przestrzennej podobszarów rewitalizacji oraz ich estetyki – stworzenie przyjaznych warunków do życia dla mieszkańców.

Zapisy planu ogólnego nie kolidują z działaniami Aktualizacją Programu Rewitalizacji Miasta Milanówka na lata 2017–2023 i są zgodne z obecnym zagospodarowaniem oraz przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278 ze zm.).

#### ***IV.4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją***

W granicach miasta Milanówka nie są wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) oraz Programem ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r., poz. 7444), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

#### ***IV.4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne***

W granicach miasta Milanówka występują grunty rolne stanowiące użytki klasy IIIa i IIIb oraz grunty leśne.

Należy zaznaczyć, że grunty orne w Milanówku położone są w granicach administracyjnych miasta, w związku z czym, na podstawie art. 10a. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.) nie podlegają ograniczeniu przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

Większość gruntów rolnych klasy bonitacyjnej III a i b znalazła się w planie ogólnym w strefie otwartej (SO) z wyjątkiem pojedynczych obszarów, które zostały objęte strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefą usługową (SU) oraz strefą zieleni i rekreacji (SN).

Grunty leśne na terenie miasta Milanówka chronione są na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.). Plan ogólny wprowadza, w większości stref planistycznych, w profilach dodatkowych tereny lasów.

Znaczna część gruntów leśnych znalazła się w planie ogólnym w strefie otwartej (SO). Wyjątkami są obszary, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczające tereny leśne na inne cele.

#### ***IV.4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej***

Na terenie miasta Milanówka nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

Zgodnie z art. 73 ust. 3a ustawy Prawo ochrony środowiska lokalizacja zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest dopuszczalna na obszarach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone pod działalność produkcyjną, składowanie i magazynowanie, o ile plany te nie wprowadzają ograniczeń dotyczących lokalizacji zakładów mogących stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

W związku z tym, że w planie ogólnym miasta Milanówka wyznaczono m.in. strefy SP, których profil podstawowy obejmuje „teren produkcji”, możliwe jest dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak podkreślić, że w przypadku dopuszczenia realizacji tego rodzaju zakładów konieczne jest zachowanie bezpiecznej odległości, o której mowa w art. 73 ustawy Prawo ochrony środowiska.

#### ***IV.4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego***

Na obszarze miasta Milanówka nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

### **IV.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

Poniżej opisane zostały istniejące obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Ustalenia planu ogólnego Miasta Milanówka uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie gruntów i przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak

i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

Obiekty użyteczności publicznej oraz infrastruktury technicznej zostały w planie ogólnym Miasta Milanówka objęte strefami: usługową (SU), infrastrukturalną (SI), zieleni i rekreacji (SN) oraz komunikacyjną (SK).

#### ***IV.5.1. Infrastruktura społeczna***

##### **Placówki oświaty i wychowania**

##### 1) Szkoły publiczne:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. ks. Piotra Skargi;
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Armii Krajowej;
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. F. Chopina;
- Zespół Szkół nr 1;
- Zespół Szkół nr 2 im. Józefa Bema;

##### 2) Szkoły niepubliczne:

- Integracyjna Społeczna Szkoła Podstawowa;
- Społeczna Szkoła Podstawowa Milanowskiego Towarzystwa Edukacyjnego;
- Milanowska Prywatna Szkoła Podstawowa;
- Społeczne Liceum Ogólnokształcące STO nr 5;

##### 3) Przedszkola publiczne:

- Przedszkole nr 1 „Pod Dębowym Listkiem”
- Europejskie Przedszkole Publiczne „KASPEREK”;

##### 4) Przedszkola niepubliczne:

- Centrum Edukacji Wczesnodziecięcej „Mini Bambini”;
- „Przedszkole Społeczne”;
- „Przedszkole Na Wiejskiej”;
- „Prywatne Szkolne Przedszkole”;
- „Przedszkole Niepubliczne Sióstr Urszulanek SJK”;
- „Truskawkowe Przedszkole”;

##### 5) Żłobki publiczne:

- Żłobek „Akademia Jerzyków”;

##### 6) Żłobki niepubliczne:

- Żłobek „Mini Bambini Marta Pacholczyk-Sanfilippo”;
- Żłobek „Żłobek Niepubliczny Mała Panda nr 2”;

- Żłobek „Mini Bambini 2.

#### **Urzędy i instytucje**

- Urząd Miasta Milanówka;
- Centrum Usług Społecznych;
- Komisariat Policji w Milanówku;
- Straż Miejska;
- Ochotnicza Straż Pożarna;
- Oddział Dokumentacji Osobowej i Płacowej w Milanówku;
- Miejska Biblioteka Publiczna;
- Milanowskie Centrum Kultury;
- Agencja Poczty Polskiej;
- Poczta Polska;
- Milanowskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

#### **Kościoty**

- Kościół Rzymskokatolicki św. Jadwigi;
- Parafia MB Bolsnej w Milanówku;
- Kościół św. Jadwigi Śląskiej w Milanówku;
- Kościół Rzymskokatolicki;

#### **Kluby sportowe**

- Klub Sportowy „MILAN”;
- Uczniowski Klub Sportowy „Primera”;
- Uczniowski Klub Sportowy „3” Milanówek;
- Uczniowski Klub Sportowy Milanowskiego Towarzystwa Edukacyjnego;
- Uczniowski Klub Sportowy „MORWA”.

#### ***IV.5.2. Infrastruktura transportowa***

##### **Sieć dróg publicznych, komunikacja kolejowa oraz transport publiczny**

Na terenie Milanówka występuje zarówno infrastruktura drogowa jak i kolejowa. W ramach infrastruktury drogowej na terenie miasta występują drogi zarządzane przez:

- Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie;
- Powiatowy Zarząd Dróg w Grodzisku Mazowieckim;

Miasto Milanówek posiada dobrze rozwiniętą sieć powiązań regionalnych. Główną drogą, jest droga wojewódzka nr 719 (Warszawa – Żyrardów – Kamion). Ponadto, wzdłuż północnej granicy miasta, przebiega autostrada A2 stanowiąca fragment trasy europejskiej E30. Sieć drogową uzupełniają drogi powiatowe: 1512L, 1511Z, 1526Z, 1522Z/L, 1523L (relacji Milanówek – Żółwin, Milanówek – Opypy – Adamowizna, Milanówek – Fałęcin – Kotowice oraz Milanówek – Żuków).

W granicach miasta Milanówka przebiegają linie kolejowe:

- nr 1 Warszawa Zachodnia – Katowice, odcinek Józefinów – Grodzisk Mazowiecki. Średnie natężenie ruchu na wskazanym odcinku wynosi 183 pociągi na dobę, z czego 20 to pociągi towarowe;
- nr 447 Warszawa Zachodnia – Grodzisk Mazowiecki, odcinek Warszawa Włochy (Podg) – Grodzisk Mazowiecki. Na którym średnie natężenie ruchu wynosi 104 pociągi osobowe na dobę, przy sporadycznym udziale pociągów towarowych.

Dodatkowo, na obszarze miasta Milanówek zlokalizowane są odcinki linii kolejowych będących w zarządzie Warszawska Kolej Dojazdowa Sp. z o.o., tj.: linia kolejowa:

- nr 47 Warszawa Śródmieście WKD – Grodzisk Mazowiecki Radońska,;
- nr 48 Podkowa Leśna – Milanówek Grudów.

W zakresie transportu publicznego na terenie miasta funkcjonują również linie autobusowe obsługiwane przez Związek Powiatowo-Gminny „Grodziskie Przewozy Autobusowe”.

#### ***IV.5.3. Infrastruktura techniczna***

##### **Sieć wodociągowa**

W Milanówku funkcjonuje miejski system wodociągowy oparty na 4 niezależnych ujęciach wód podziemnych wraz ze stacjami uzdatniania wody:

- ul. Długa – na terenie której eksploatowane są dwie studnie oligoceńskie o głębokości 240 m. Studnie pracują przemiennie. Maksymalny pobór wody wynosi 42 m<sup>3</sup>/h;
- ul. Zachodnia – na terenie której eksploatowane są trzy studnie czwartorzędowe o głębokości 45,0 m. Dwie studnie pracują przemiennie, pierwsza z nich ma wydajność 45,0 m<sup>3</sup>/h, druga 51 m<sup>3</sup>/h. Trzecia studnia zostanie włączona do eksploatacji po wykonaniu przebudowy stacji uzdatniania wody;
- ul. Kościuszki – na terenie, której eksploatowane są dwie studnie oligoceńskie o głębokości o 226 i 182 m. Studnie pracują przemiennie. Maksymalny pobór wody wynosi 51 m<sup>3</sup>/h;
- ul. Dębowa (ujęcie) – stacja uzdatniania wody ul. Na Skraju – stacja uzdatniania wody oparta jest na dwóch studniach czwartorzędowych o głębokości 72 i 80,5 m. Studnie pracują przemiennie. Maksymalny pobór wynosi 38 m<sup>3</sup>/h i 42 m<sup>3</sup>/h.

Milanówek powiązany jest również siecią wodociągową z Grodziskiem Mazowieckim – stacją uzdatniania wody Cegielniana. Stacja ta traktowana jest jako źródło rezerwowe (ujęcie posiada trzy studnie oligoceńskie o wydajności 175,0 m<sup>3</sup>/h, z czego dla Milanówka może być przekazane maksymalnie 75,6 m<sup>3</sup>/h).

Uzdatniona woda z ujęć komunalnych wprowadzana jest do miejskiej sieci wodociągowej. Obejmuje ona prawie cały obszar miasta. Sieć tworzy układ pierścieniowy z wyraźnym podziałem na część południową i północną połączonymi ze sobą przewodem we wschodniej części miasta pod torami kolejowymi. Zdecydowana większość miasta jest zwodociągowana (przewody wodociągowe prowadzone są prawie we wszystkich ulicach (sieci wodociągowej w zasadzie pozbawione są jedynie niektóre ulice boczne i nowopowstające). Całkowita długość sieci wodociągowej (rozdzielczej) wynosi w mieście około 99 km, podłączone jest do niej prawie 75% budynków mieszkalnych. Z wody dostarczanej za pośrednictwem sieci wodociągowej korzysta około 81,4% mieszkańców.

### **Sieć kanalizacyjna i oczyszczanie ścieków**

Miasto posiada powiązania z Grodziskiem Mazowieckim w zakresie odbiornika ścieków komunalnych, którym jest zmodernizowana w 2010 r. Grupowa Oczyszczalnia Ścieków w Grodzisku Mazowieckim usytuowana przy zachodniej granicy Milanówka. Wydajność oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim wynosi ok. 21 000 m<sup>3</sup>/dobę. Sieć kanalizacyjna jest rozbudowana, jednak nie obejmuje 100% budynków. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi ok. 70 km.

Ścieki z pozostałych gospodarstw domowych odprowadzane są do szamb. Ścieki te wywożone są specjalistycznymi samochodami do oczyszczalni w Grodzisku Mazowieckim.

Sieć kanalizacji deszczowej na terenie miasta jest słabo rozwinięta, łączna jej długość wynosi około 1,6 km. Ścieki deszczowe są odprowadzane bezpośrednio do wód powierzchniowych bez podczyszczenia.

### **Sieć elektroenergetyczna**

Źródła zasilania mieszkańców Milanówka w energię elektryczną zlokalizowane są poza granicami miasta. Są to stacje elektroenergetyczne 110/15kV „Grodzisk” i „Brwinów”. Pierwsza zlokalizowana jest w odległości około 2,5 km od zachodniej granicy miasta, druga tuż za wschodnią granicą miasta, na południe do torów PKP. Obie stacje zasilane są z tej samej, jednotorowej, napowietrznej linii prowadzonej między stacjami „Mory” i „Sochaczew”. Sieć energetyczna obsługiwana jest przez PGE Dystrybucja S.A.

### **Sieć gazowa**

Miasto Milanówek nie posiada źródeł zasilania gazu ziemnego na własnym terenie, korzysta ze stacji redukcyjnych w Grodzisku Maz. i Rokitnie. Gazyfikacja miasta przebiega na bazie gazociągu wysokiego ciśnienia R 250 mm Mory – Łódź i zlokalizowanej przy tym gazociągu w Grodzisku Mazowieckim stacji gazowej. Ze stacji w Grodzisku Mazowieckim wyprowadzony jest gazociąg magistralny średniego ciśnienia, który przebiega w Milanówku pod ulicą Królewską i od tej ulicy rozprowadzane są gazociągi o mniejszych średnicach

zasilające miasto. Sieć gazowa na terenie miasta ma około 75 km długości i pokrywa około 95% zapotrzebowania. Z uwagi na taką rozbudowę sieci w mieście dominuje ogrzewanie gazowe.

### **Dystrybucja ciepła, sieć ciepła**

W mieście brak jest centralnych systemów zaopatrzenia w ciepło, istnieją lokalne i osiedlowe kotłownie gazowe i olejowe. Na terenie Milanówka w bardzo ograniczonym stopniu wykorzystywane są alternatywne źródła energii. Źródła ciepła na terenie miasta mają charakter dowolny i stosowane są rozwiązania indywidualne. Obecna tendencja to stosowanie przez mieszkańców ogrzewania budynków mieszkalnych, obiektów usługowych i produkcyjnych gazem ziemnym (charakter dominujący) lub olejem opałowym.

Na terenie Milanówka istnieje możliwość wykorzystania wód geotermalnych dla celów grzewczych z poziomu 2 155-2 200 m. Brak jest jednak szczegółowych, aktualnych analiz na temat opłacalności i rzeczywistej możliwości ich wykorzystania.

### **Gospodarka odpadami**

Na terenie miasta Milanówka funkcjonuje powszechny, zorganizowany system odbioru odpadów komunalnych, obsługiwany przez firmy zewnętrzne. Odpady komunalne są wywożone poza obszar miasta.

Ponadto na terenie miasta zlokalizowany jest Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), usytuowany na rogu ulic Turczynek i Wiatracznej. Po okazaniu dowodu uiszczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi mieszkańcy mogą przekazywać tam m.in. tekstylia oraz odpady budowlane.

## **IV.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Na terenie miasta Milanówka nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w „Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego”, przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Jednakże w granicach miasta występują następujące zidentyfikowane krajobrazy:

I.

**KOD KRAJOBRAZU:** 14-318.72-079  
**TYP KRAJOBRAZU:** 9. MIEJSKIE  
**PODTYPE KRAJOBRAZU:** 9b. MIEJSCOWOŚCI O  
CHARAKTERZE WSPÓŁCZENYM

II.

**KOD KRAJOBRAZU:** 14-318.72-061  
**TYP KRAJOBRAZU:** 8. PODMIEJSKIE I OSADNICZE  
**PODTYPE KRAJOBRAZU:** 8d. ZRÓŻNICOWANA  
TYPOLOGICZNIE I PRZESTRZENNIE

ZABUDOWA NIEROLNICZA NA  
TERENACH WCZEŚNIEJ  
ROLNICZYCH

III.

<b>KOD KRAJOBRAZU:</b>	14-318.72-059
<b>TYP KRAJOBRAZU:</b>	7. MOZAIKOWE
<b>PODTYP KRAJOBRAZU:</b>	7a. Z PRZEWAGĄ TERENÓW POROLNYCH

IV.

<b>KOD KRAJOBRAZU:</b>	14-318.72-041
<b>TYP KRAJOBRAZU:</b>	6. WIEJSKIE
<b>PODTYP KRAJOBRAZU:</b>	6d. Z PRZEWAGĄ MOZAIKOWO ROZMIESZCZONYCH UŻYTKÓW ROLNYCH TWORZĄCYCH POLA ŚREDNIEJ WIELKOŚCI

V.

<b>KOD KRAJOBRAZU:</b>	14-318.72-093
<b>TYP KRAJOBRAZU:</b>	3. LEŚNE
<b>PODTYP KRAJOBRAZU:</b>	3b. Z PRZEWAGĄ SIEDLISK LASOWYCH

Zakres audytu krajobrazowego w szczególności określa zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazu, rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego oraz rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały rekomendacje i wnioski, dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

#### **IV.7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

Na potrzeby planu ogólnego Miasta Milanówka zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne. Zostało ono wykonane zgodnie z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) oraz wg wytycznych z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Celem opracowania jest rozpoznanie i ocena warunków fizjograficznych w celu określenia przyrodniczych uwarunkowań dla funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania, eliminowania lub ograniczania zagrożeń oraz zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem.

Głównymi kryteriami branymi pod uwagę przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę w obrębie miasta Milanówka były warunki litologiczne oraz poziom wód gruntowych.

Z analizy warunków gruntowo-wodnych wynika, że na obszarze planu ogólnego występują zróżnicowane warunki geologiczno-inżynierskie w aspekcie potrzeb budownictwa. W obrębie miasta wyróżniono:

1) Obszary o korzystnych warunkach pod zabudowę:

- tereny równinne;
- tereny stanowiące dobre podłoże nośne z dobrą przepuszczalnością;
- tereny położone poza granicami obszarów chronionych przyrodniczo;
- poziom wód gruntowych znajduje się na głębokości zazwyczaj ok. 2–5 m p.p.t.

2) Obszary o korzystnych warunkach pod zabudowę z ograniczeniami:

- brak znaczących spadków terenu – tereny faliste (3° – 6°);
- tereny stanowiące dostateczne podłoże nośne;
- poziom wód gruntowych znajduje się na głębokości zazwyczaj ok. 1–2 m p.p.t.

3) Obszary o niekorzystnych warunkach pod zabudowę:

- tereny o dużych deniwelacjach;
- tereny zagrożone powodziami;
- tereny położone w granicach obszarów chronionych przyrodniczo;
- obniżenia terenu, gdzie zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości do 2 m p.p.t. w bezpośrednim obrębie rzek i zbiorników wodnych.

Ponadto w oparciu o przeprowadzone analizy stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta Milanówka oraz uwarunkowań prawnych dotyczących jego ochrony w opracowaniu ekofizjograficznym określono predyspozycje do pełnienia określonych funkcji.

Zaproponowana w opracowaniu ekofizjograficznym kategoryzacja umożliwiła zaprojektowanie przyszłych terenów mieszkaniowych, usługowych, przemysłowych, wypoczynkowo-rekreacyjnych oraz komunikacyjnych, przede wszystkim w obrębie obszarów o korzystnych warunkach pod zabudowę.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu ogólnego Miasta Milanówka uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym. W szczególności wzięto pod uwagę tereny niepredysponowane pod zabudowę, które w planie ogólnym w większości przypadków włączono do strefy otwartej bądź strefy zieleni i rekreacji, chyba że zapisy obowiązujących planów miejscowych stanowią inaczej.

Wyjątek stanowią obszary położone w północnej części miasta, które mimo skategoryzowania jako obszary niekorzystne pod zabudowę, zostały zaprojektowane pod strefę usługową, z uwagi na strukturę przestrzenną miasta oraz zagospodarowanie terenów w bezpośrednim otoczeniu, a także w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy.

#### **IV.8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Na potrzeby planu ogólnego Miasta Milanówka wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Milanówek wynosi 5 732 mieszkańców. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref planistycznych, zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Szczegółowe obliczenia przedstawione zostały w rozdziale II.2.

#### **V. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE**

Plan ogólny Miasta Milanówka sporządzono w oparciu o następujące materiały źródłowe:

- 1) Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w mieście Milanówek;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka. 1998;
- 3) Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Milanówka. 2025 rok.
- 4) Gminny Program ochrony środowiska dla miasta Milanówka na lata 2020–2023 z perspektywą do 2027 roku;
- 5) Program ochrony i kształtowania środowiska Miasta Milanówka wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004–2011. 2004;
- 6) Gminny program opieki nad zabytkami dla Miasta Milanówka na lata 2022–2025. 2021;
- 7) Plan rozwoju lokalnego Miasta Milanówka. 2005;
- 8) Gminny Program Rewitalizacji Miasta Milanówka na lata 2017–2023. 2017;
- 9) Strategia rozwoju terenów zieleni na obszarze Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów, etap I. Kraków. 2015;
- 10) Strategia rozwoju turystyki gmin Brwinów, Milanówek, Podkowa Leśna 2010–2015. 2009.
- 11) Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego. 2018. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego;
- 12) Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego. 2022. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze;
- 13) Departament Polityki Ekologicznej, Geologii i Łowiectwa Urzędu Marszałkowego Województwa Mazowieckiego w Warszawie. 2022. Program Ochrony Środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 roku;
- 14) KZGW. 2022. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Warszawa;
- 15) Mapa topograficzna w skali 1:10 000;
- 16) Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:100 000;
- 17) Mapa Geologiczna Polski, w skali 1:20 000, 2004;

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA MILANÓWKA  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

- 18) Mapa kruszywa naturalnego w Polsce w skali 1:500 000, Tołkanowicz E., Żukowski K., PIG, 2001;
- 19) Mapa Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w skali 1:800 000. PIG-PIB, Warszawa;
- 20) Mapa obszarów GZWP w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1:500 000, Kleczkowski A.S., Kraków, 1990;
- 21) Przeglądowa mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:300 000. Instytut Geologiczny. 1958 r.;
- 22) Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000. Państwowy Instytut Geologiczny, 1997 r.;
- 23) Mapy zasadnicze SURE w skali 1:1000;
- 24) Mapy zagrożenia powodziowego, PGW Wody Polskie, 2020 r.;
- 25) Mapa Gleb Polski IUNG Puławy w skali 1:300 000. 1961 r.;
- 26) Mapa glebowa wykonana przez Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach w 1999 r
- 27) Strategia Rozwoju Miasta Milanówka do 2035 r.

Ponadto korzystano z danych Głównego Urzędu Statystycznego (<https://stat.gov.pl/>), informacji zawartych na stronie Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie (<https://www.gov.pl/web/wios-warszawa>), Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (<http://gios.gov.pl/pl/>), z internetowej bazy Rejestru Obszarów Górniczych (<http://baza.pgi.waw.pl/geow>), Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/hydroportal.html>), a także ze stron internetowych Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (<http://www.sejm.gov.pl/prawo/prawo.html>).

Kolejnym źródłem informacji i weryfikacji zebranego materiału była bezpośrednia wizja lokalna terenu miasta Milanówka.