

**UCHWAŁA NR XLVI/403/2017**  
**Rady Miasta Sulejówek**  
**z dnia 23 listopada 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Sulejówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875), oraz z art. 11 pkt 12 oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 r. poz. 1073) w nawiązaniu do uchwały nr X/61/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Sulejówek oraz uchwały nr XLI/354/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 20 lipca 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek, na wniosek Burmistrza Miasta Sulejówek:

**§ 1**

Uchwała się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, określające uwarunkowania oraz kierunki i politykę przestrzenną miasta zawartą w tekście oraz na mapach „Studium”.

**§ 2**

Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – Tom I - Uwarunkowania – tekst
- 2) Załącznik nr 2 – Tom II - Kierunki i polityka przestrzenna – tekst
- 3) Załącznik nr 3 - Uwarunkowania rozwoju – Obecne zagospodarowanie - załącznik graficzny;
- 4) Załącznik nr 4 - Uwarunkowania – Problemy rozwojowe miasta - załącznik graficzny;
- 5) Załącznik nr 5 - Kierunki i polityka przestrzenna - załącznik graficzny;
- 6) Załącznik nr 6 - Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Sulejówek

Daniel Dąbrowski

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY RADY MIASTA SULEJÓWEK**

**w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek.**

1) Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek wywołane zostało uchwałą nr X/61/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Sulejówek oraz uchwałą nr XLI/354/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 20 lipca 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek, na wniosek Burmistrza Miasta Sulejówek:.

2) Sporządzone studium ustala kierunki rozwoju przestrzennego oraz politykę przestrzenną na obszarze całego miasta.

3) Procedura sporządzenia studium przeprowadzona została zgodnie z brzmieniem art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4) Zgodnie z art. 11 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Sulejówek przedstawił Radzie Miasta Sulejówek projekt studium wraz z następującymi załącznikami:

1) Załącznik nr 1 – Tom I - Uwarunkowania – tekst

2) Załącznik nr 2 – Tom II - Kierunki i polityka przestrzenna – tekst

3) Załącznik nr 3 - Uwarunkowania rozwoju – Obecne zagospodarowanie - załącznik graficzny;

4) Załącznik nr 4 - Uwarunkowania – Problemy rozwojowe miasta - załącznik graficzny;

5) Załącznik nr 5 - Kierunki i polityka przestrzenna - załącznik graficzny;

6) Załącznik nr 6 - Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek.



Burmistrz Miasta Sulejówek  
Pracownia Urbanistyczna Miasta Sulejówek

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA SULEJÓWEK**

---

**TOM I**

**UWARUNKOWANIA**

Załącznik nr 1 do  
Uchwały Nr XLVI/403/2017  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 23 listopada 2017r

Sulejówek 2017 r.

## PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA

Podstawę formalno-prawną sporządzenia niniejszego opracowania stanowi uchwała Nr X/61/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.), przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie polityki przestrzennej miasta Sulejówek, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Wspomnianą politykę należy rozumieć jako formułowanie celów w zakresie rozwoju przestrzennego oraz sposobów ich osiągnięcia w procesie kształtowania zagospodarowania terenu, zapewniając w tym procesie uporządkowany rozwój przestrzenny i ład zagospodarowania. W świetle art. 9 ust. 2 ww. ustawy studium jest także narzędziem koordynowania planowania przestrzennego na szczeblu lokalnym z planowaniem na szczeblu regionalnym i krajowym. Studium sporządza się dla miasta w granicach administracyjnych. Nie jest ono aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Sulejówek  
ul. Dworcowa 55  
05-070 Sulejówek

### OPRACOWANIE:

Pracownia Urbanistyczna Miasta Sulejówek  
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Urszula Wiśniewska  
mgr inż. Anna Bączyk  
mgr inż. Katarzyna Kąkol  
mgr Agnieszka Sędek  
Uzupełnienie uwarunkowań:  
dr Piotr Fogel  
mgr Magdalena Łaska  
mgr Anna Majchrzak

### Wykaz stosowanych skrótów i pojęć:

BDL GUS – Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

OMW – Obszar Metropolitalny Warszawy

Plan miejscowy, MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Ustawa – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WOW – Wschodnia Obwodnica Warszawy

„Glinianki” – teren zieleni miejskiej zlokalizowany w Sulejówku w kwartale ulic Reymonta, Okuniewskiej, Szosowej, 3 Maja i Gdańskiej.



## SPIS TREŚCI:

---

I.1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE .....	6
I.2.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY .....	10
I.2.1.	PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE W MIEŚCIE SULEJÓWEK – STAN PRAWNY .....	10
I.2.1.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	10
I.2.1.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	15
I.2.1.3.	Decyzje administracyjne na terenie miasta.....	19
I.2.1.4.	Przyczyna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	24
I.2.2.	DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW .....	25
I.2.2.1.	Użytkowanie terenu.....	25
I.2.2.2.	Struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	25
I.2.2.3.	Tereny mieszkaniowe – stan mieszkalnictwa.....	28
I.2.2.4.	Tereny usługowo – produkcyjne .....	29
I.2.2.5.	Wnioski złożone do Studium.....	29
I.3.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH .....	30
I.3.1.	STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO – ZASOBY .....	30
I.3.1.1.	Rzeźba terenu i budowa geologiczna .....	30
I.3.1.2.	Warunki glebowe.....	30
I.3.1.3.	Warunki gruntowe .....	33
I.3.1.4.	Warunki klimatyczne.....	34
I.3.1.5.	Hydrologia.....	34
I.3.1.6.	Flora .....	36
I.3.1.7.	Fauna .....	36
I.3.2.	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE – ZAGROŻENIA.....	36
I.3.3.	LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA .....	38
I.3.4.	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA .....	38
I.4.	WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....	39
I.5.	WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA.....	39
I.6.	WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	39
I.7.	WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ .....	40
I.8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	40
I.8.1.	ZARYS HISTORII I PRZEMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA .....	40
I.8.2.	WALORY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO .....	42
I.8.2.1.	Enklawa historyczna.....	42
I.8.2.2.	Układy urbanistyczne .....	44
I.8.2.3.	Zabytki budownictwa mieszkalnego .....	44
I.8.2.4.	Obiekty architektury sakralnej.....	45
I.8.2.5.	Inne pojedyncze obiekty architektury.....	45
I.8.2.6.	Tereny zieleni .....	45
I.8.2.7.	Pomniki i miejsca pamięci narodowej .....	45
I.8.2.8.	Krzyże i kapliczki.....	45
I.8.2.9.	Historyczne układy komunikacyjne .....	46
I.8.3.	ROZPOZNANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO NA OBSZARZE MIASTA .....	46
I.8.3.1.	Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków .....	46
I.8.3.2.	Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków .....	47

I.8.3.3.	Stanowiska archeologiczne.....	49
I.8.3.4.	Obiekty i obszary objęte ochroną planistyczną .....	49
I.9.	WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	50
I.10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....	50
I.11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA .....	51
I.11.1.	POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY .....	51
I.11.1.1.	Liczba ludności i gęstość zaludnienia.....	51
I.11.1.2.	Dynamika zmian liczby ludności .....	53
I.11.2.	Prognoza demograficzna .....	56
I.11.3.	SYTUACJA NA RYNKU PRACY .....	57
I.11.3.1.	Podmioty gospodarcze.....	57
I.11.3.2.	Stan zatrudnienia i bezrobocie.....	60
I.11.4.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA .....	61
I.11.4.1.	Oświata.....	62
I.11.4.2.	Ochrona zdrowia i pomoc społeczna.....	63
I.11.4.3.	Kultura.....	64
I.11.4.4.	Sport, rekreacja i turystyka.....	64
I.12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA.....	66
I.13.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH I POLITYK ORGANÓW OPINIUJĄCYCH I UZGADNIACYCH .....	69
I.13.1.	DOKUMENTY SZCZEBŁA KRAJOWEGO.....	69
I.13.1.1.	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.....	69
I.13.2.	DOKUMENTY SZCZEBŁA WOJEWÓDZKIEGO.....	69
I.13.2.1.	Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego .....	70
I.13.2.2.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego .....	70
I.13.2.3.	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego .....	72
I.13.3.	DOKUMENTY SZCZEBŁA POWIATOWEGO .....	72
I.13.3.1.	Strategia Rozwoju Lokalnego Powiatu Mińskiego .....	72
I.13.3.2.	Program Ochrony Środowiska w powiecie mińskim.....	72
I.13.4.	DOKUMENTY SZCZEBŁA GMINNEGO.....	73
I.13.4.1.	Strategia rozwoju miasta .....	73
I.13.4.2.	Program rewitalizacji.....	75
I.13.4.3.	Program ochrony środowiska .....	78
I.13.5.	Polityki przestrzenne gmin sąsiednich.....	79
I.13.6.	WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z POLITYKI ORGANÓW UZGADNIAJĄCYCH I OPINIUJĄCYCH STUDIUM.....	80
I.14.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW .....	90
I.15.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I OBSZARÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	92
I.15.1.	OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY.....	92
I.15.1.1.	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.....	92
I.15.1.2.	Pomniki przyrody .....	92
I.15.2.	OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW .....	96
I.15.2.1.	Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków .....	96
I.15.3.	OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE INNYCH NIŻ POWYŻSZE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	97
I.15.3.1.	Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach.....	97
I.15.3.2.	Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych .....	97
I.15.3.3.	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie wód .....	97

I.16.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI .....	98
I.16.1.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCEGO Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU TRANSPORTOWEGO .....	98
I.16.1.1.	Układ drogowy .....	98
I.16.1.2.	Układ kolejowy .....	99
I.16.1.3.	Komunikacja publiczna .....	99
I.16.1.4.	Transport ładunków .....	100
I.16.1.5.	Ruch pieszy i rowerowy .....	100
I.16.1.6.	Parkowanie pojazdów .....	100
I.16.2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ ZEWNĘTRZNYCH, DOTYCHCZASOWYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH, STRATEGII, PLANÓW ROZWOJU ORAZ WNIOSKÓW DO STUDIUM .....	101
I.16.2.1.	Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju komunikacji .....	101
I.16.2.2.	Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu transportowego gminy .....	101
I.16.3.	GOSPODARKA WODNO –ŚCIEKOWA .....	102
I.16.3.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	102
I.16.3.2.	Gospodarowanie ściekami .....	104
I.16.4.	ELEKTROENERGETYKA .....	106
I.16.5.	ZAOPATRZENIE GAZ i energię ciepłą .....	107
I.16.6.	GOSPODARKA ODPADAMI .....	108
I.16.7.	TELEKOMUNIKACJA .....	109
I.17.	ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....	110
I.18.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA INWESTYCJI SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ POTRZEB INWESTYCYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY .....	112
I.19.	BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ .....	115
I.19.1.	DELIMITACJA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ .....	115
I.19.2.	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW. MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY .....	117
I.19.3.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ .....	119
I.19.3.1.	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	119
I.19.3.2.	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową .....	120
I.19.3.3.	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową .....	121
I.19.5.	PODSUMOWANIE .....	122
I.20.	SPIS RYSUNKÓW, TABEL I WYKRESÓW .....	124

## **I.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE**

---

Miasto Sulejówek administracyjnie położone jest w zachodniej części powiatu mińskiego, w województwie mazowieckim. Graniczy od strony zachodniej z dzielnicą m.st. Warszawy – Wesołą, od północy z gminą miejską Zielonka, od wschodu z gminą miejsko-wiejską Halinów, od południa z gminą wiejską Wiązowna.

Sulejówek znajduje się w zasięgu Obszaru Metropolitalnego Warszawy<sup>1</sup> (

---

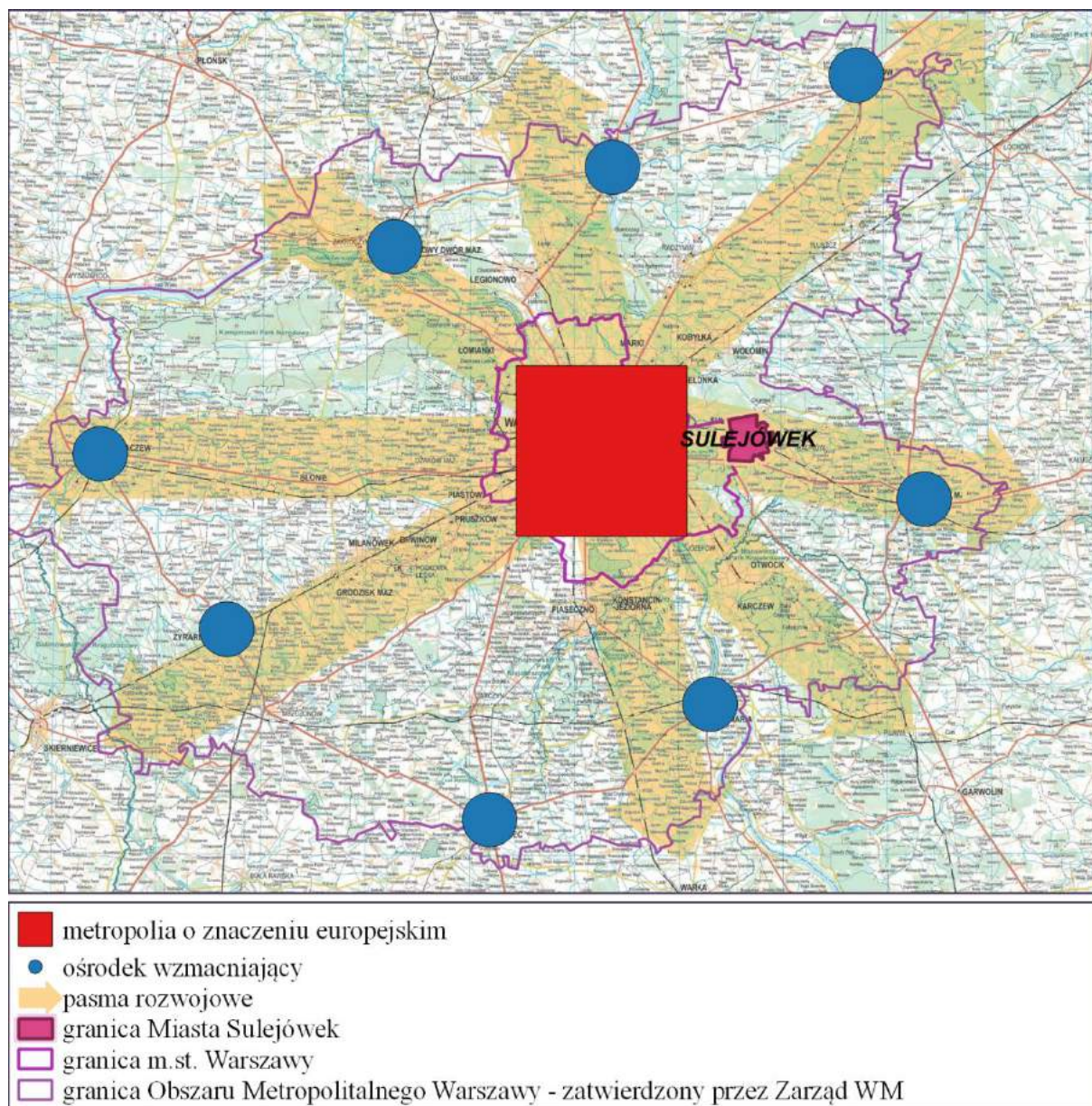
<sup>1</sup> Granice OMW zostały zatwierdzone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego. Funkcje OMW zostały określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 180/14 w dniu 7 lipca 2014 r.

Mapa 1). OMW ma rozwijać się o policentryczną sieć obszarów węzłowych, zlokalizowanych w pasmach rozwoju, ukształtowanych w oparciu o korytarze transportowe. Sulejówek leży w paśmie rozwojowym wschodnim i ma pełnić funkcję usługowo-mieszkaniową.

**Podstawowe informacje o gminie (stan na dzień 31.12.2014 r.):**

- Powierzchnia – 1 931 ha (19,31 km<sup>2</sup>);
- Liczba mieszkańców – 19 411;
- Gęstość zaludnienia – obszar miasta: 1 005 os./km<sup>2</sup>;
- Użytkowanie ziemi:
  - o Tereny zabudowane i zurbanizowane – 780 ha,
  - o Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 588 ha,
  - o Użytki rolne – 495 ha,
  - o Inne – 68 ha.

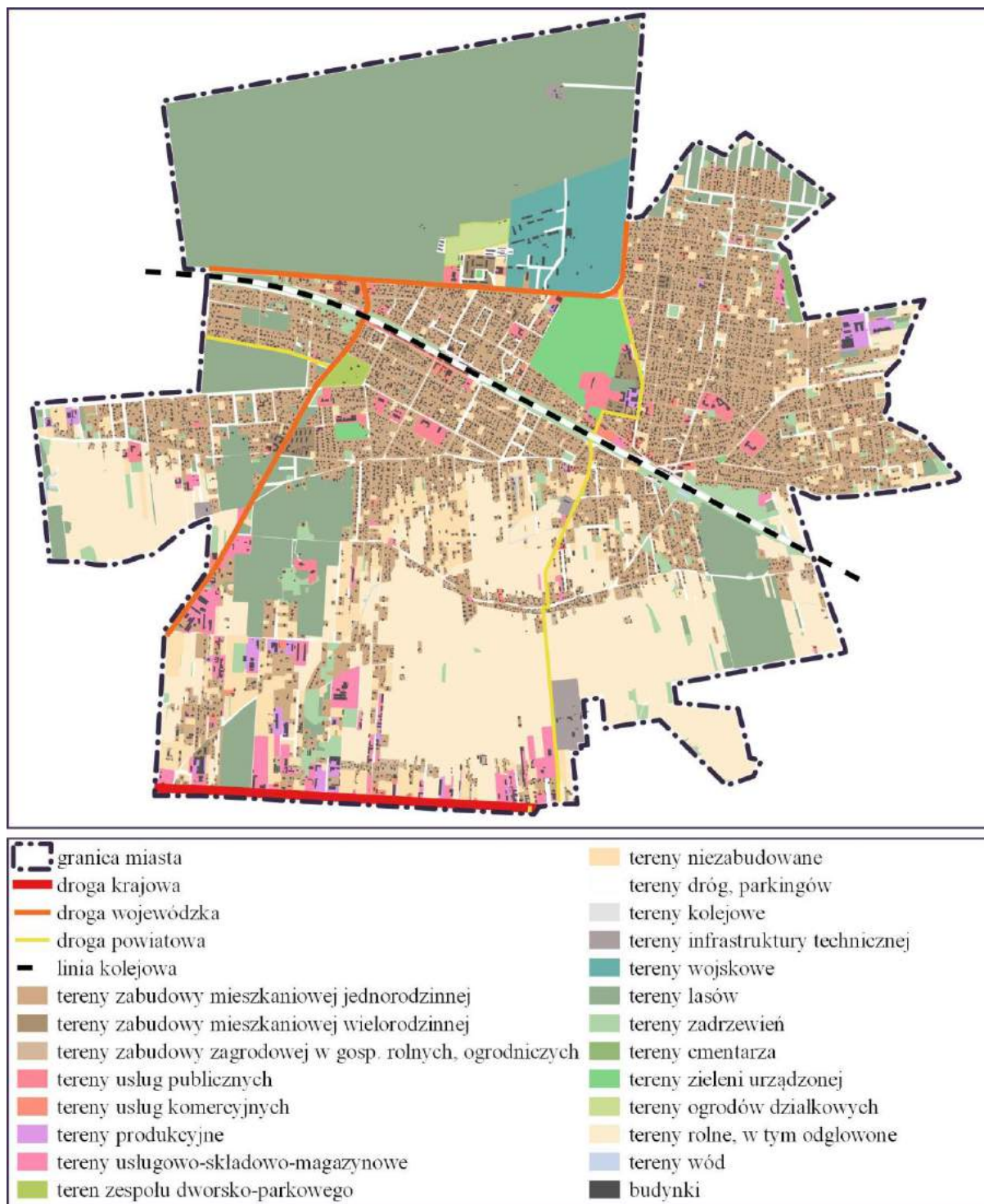
Mapa 1 Położenie Miasta Sulejówka na tle metropolii warszawskiej



Źródło: opracowanie własne, podkład mapowy: geoportal.gov.pl.



Mapa 2 Struktura użytkowania



Źródło: opracowanie własne.

## **I.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

---

### **I.2.1. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE W MIEŚCIE SULEJÓWEK – STAN PRAWNY**

---

#### **I.2.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek przyjęte zostało uchwałą Nr LVIII/333/2010 Rady Miasta Sulejówek z dnia 22 kwietnia 2010 r. Studium w swej treści charakteryzuje uwarunkowania determinujące zagospodarowanie przestrzenne miasta oraz określa cele i politykę rozwoju przestrzennego i wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego. Składa się z części tekstowej i graficznej, jednak oznaczenia na mapach i ich opisy w tekście nie są ze sobą powiązane w sposób jednoznaczny, który nie budziłby obecnie wątpliwości interpretacyjnych.

Jak określono w studium, dokument ten jest narzędziem realizacji celów zawartych w strategii rozwoju miasta (Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Sulejówek do 2015 r., Rada Miasta przyjęła nową Strategię Rozwoju Miasta Sulejówek na lata 2016-2025 w dniu 26.11.2015r.):

- tworzenie warunków do trwałego wzrostu przedsiębiorczości;
- stała poprawa warunków zamieszkania;
- osiągnięcie europejskich standardów ochrony środowiska przyrodniczego oraz racjonalnego zagospodarowania przestrzeni miasta;
- rozbudowa i modernizacja systemu drogowego oraz usprawnienie powiązań komunikacyjnych z otoczeniem.

Realizacji celów strategicznych mają służyć kierunki rozwoju przestrzennego ustalone w studium m.in:

- budowa wielofunkcyjnych centrów miejskich oraz wyposażenie miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym;
- wykorzystanie rezerw terenowych: w pierwszej kolejności w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych planami miejscowymi;
- dopuszczenie realizacji usług publicznych i komunalnej zabudowy mieszkaniowej na wszystkich terenach należących do miasta;
- zapewnienie rezerw przestrzennych na budowę niezbędnych obiektów usług publicznych na terenach rezerw rozwojowych;
- restrukturyzacja zagospodarowania polegająca na porządkowaniu: zabudowy, podziałów własnościowych i obsługi komunikacyjnej;
- wyprzedzająca w stosunku do realizacji inwestycji, budowa infrastruktury technicznej: utwardzonych dróg, kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej oraz określenie możliwości budowy nowych ujęć wody;
- zachowanie, ochrona i rozwój terenów aktywnych przyrodniczo, w szczególności zbiorowisk leśnych oraz wydm;
- utrzymanie i wzmocnienie ponadlokalnego ciągu ekologicznego łączącego Mazowiecki Park Krajobrazowy z lasami leżącymi na północ od Sulejówka;
- ochrona obszaru o niskim poziomie izolacji wód podziemnych oraz monitorowanie i minimalizacja zagrożeń, w strefie ochrony pośredniej ujęć wody;
- wyeksponowanie, uporządkowanie i szersze udostępnianie najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych;
- podporządkowanie działań inwestycyjnych w strefach ochrony konserwatorskiej priorytetem konserwatorskim;



- czasowe pozostawienie terenów rolnych, położonych na południe od ul. Czynu Społecznego jako rezerwy rozwojowej;
- uzupełnienie podstawowego układu transportowego miasta, budowa Wschodniej Obwodnicy Warszawy, budowa jezdni serwisowych i rozbudowa sieci ulicznej, w szczególności na terenach aktywności gospodarczej w rejonie Traktu Brzeskiego;
- budowa bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową;
- uzupełnienie programu parkingowego w rejonie obiektów usługowych oraz w zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- opracowanie projektu i budowa systemu dróg rowerowych;
- sporządzenie planów miejscowych dla: obszarów inwestycji celu publicznego, wskazanych na rysunku terenów aktywności gospodarczej, terenów mogących uzupełnić ofertę terenową ("Glinianki", Szkopówka, pasmo terenów wzdłuż Traktu Brzeskiego), terenów wymagających ochrony, rozwiązania problemów i konfliktów rozwojowych.

W studium przyjęto następujący układ struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- tereny istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej położone wzdłuż linii kolejowej i w osiedlu Miłosna tzw. "TERENY ŚRÓDMIEJSKIE", gdzie przewiduje się przede wszystkim wzmocnienie i wzbogacenie śródmiejskiego, wielofunkcyjnego charakteru zabudowy oraz budowę na terenie Glinianek centrum usługowo-administracyjnego i wielofunkcyjnego ośrodka sportowo-rekreacyjno-hotelowego oraz urządzenie Parku Miejskiego, a także organizację systemu przestrzeni publicznych, atrakcyjnych i łatwo dostępnych;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny aktywności gospodarczej - usług komercyjnych, produkcji składów i magazynów;
- tereny usług publicznych;
- tereny aktywne przyrodniczo.

75% powierzchni Miasta zostało przeznaczonych pod zainwestowanie, w tym 8% stanowią tereny w obszarze rezerwy rozwojowej. Jako tzw. tereny otwarte pozostawiono ok. 25% powierzchni ogólnej Miasta (

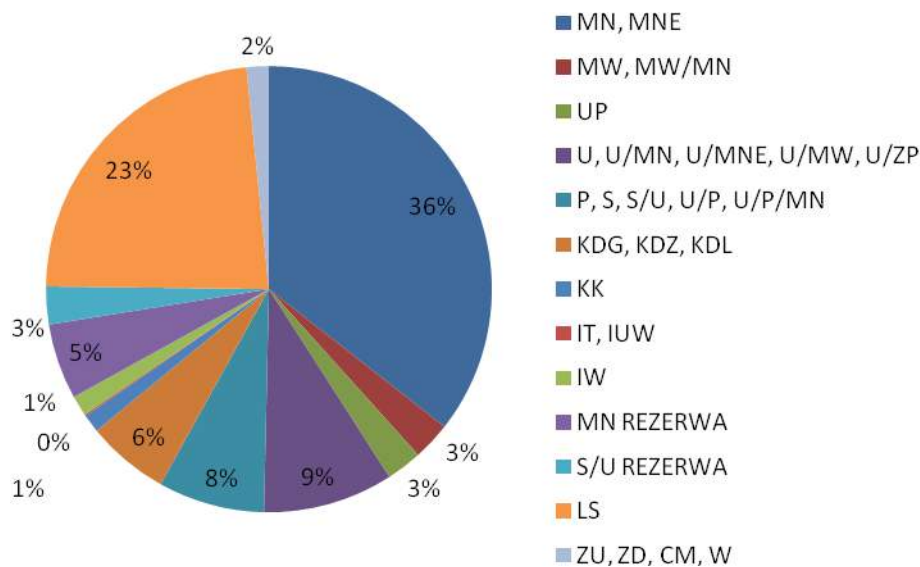
Ryc. 1). Tereny przeznaczone pod zainwestowanie, a dotychczas niezagospodarowane zajmują ok. 567 ha, z czego 150 ha w obszarze rezerwy rozwojowej (

Mapa 3). Szacunkowo tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową stanowią ok. 317 ha, w tym 100 ha w ramach rezerwy rozwojowej. Przy obecnej gęstości zaludnienia<sup>2</sup> (38 os./ha) można przypuszczać, iż chłonność demograficzna terenów oddanych do zamieszkania wynosi ok. 15 tys. osób. Wielkość ta porównywalna jest z liczbą mieszkańców miast - Milanówka, Łomianek, Grójca. Przy pełnym zainwestowaniu liczba mieszkańców Sulejówka wyniosłaby ok. 35 tys., i będzie porównywalna z miastami - Sochaczew, Wołomin, Ząbki.

---

<sup>2</sup> Liczba mieszkańców/powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej

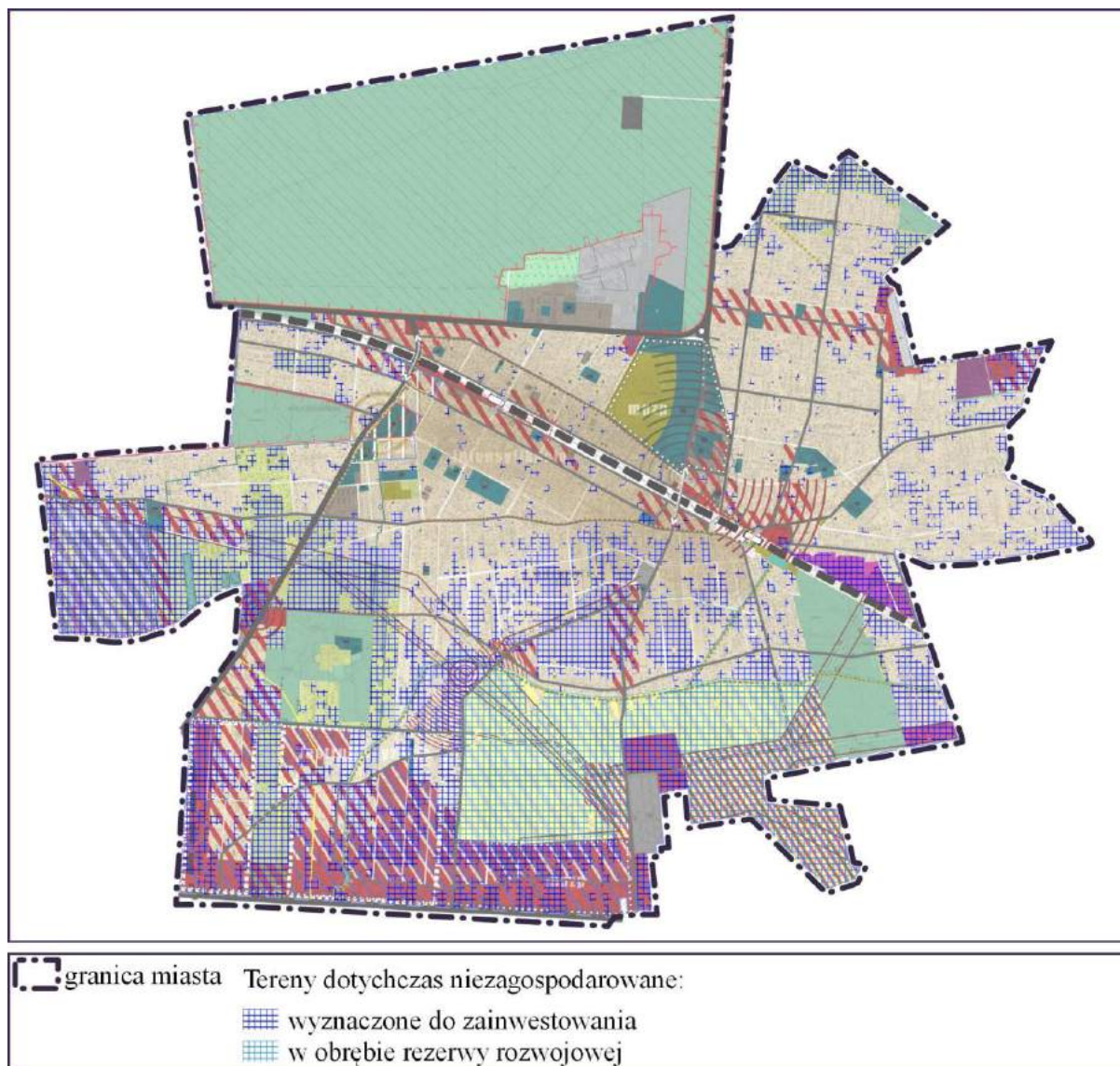
Ryc. 1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna w studium z 2010 r.



*MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi; MNE - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej; MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MW/MN - tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej; UP - tereny usług publicznych z dopuszczeniem usług komercyjnych; U - tereny usług komercyjnych; U/MN - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U/MNE - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej; U/MW - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; U/ZP - tereny usług i zieleni urządzonej; P - tereny produkcyjno-magazynowe; S - tereny składów i magazynów; S/U - tereny usługowo-składowe; U/P - tereny usług publicznych z dopuszczeniem usług komercyjnych; U/P/M - tereny usług, produkcyjno-magazynowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDG - drogi główne; KDZ - drogi zbiorcze; KDL - drogi lokalne; KK - tereny kolejowe; IT - tereny obsługi technicznej miasta; IUW - tereny urzędzeń zaopatrzenia w wodę; IW – tereny wojskowe; MN REZERWA - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -rezerwa rozwojowa; S/U REZERWA - tereny usługowo-składowe - rezerwa rozwojowa; LS - tereny leśne; ZU - tereny zieleni urządzonej; ZD - tereny ogródków działkowych; CM - tereny cmentarne; W - tereny wód powierzchniowych.*

Źródło: opracowanie własne.

**Mapa 3** Tereny niezagospodarowane a wyznaczone do zainwestowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: opracowanie własne.

#### 1.2.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie na terenie miasta obowiązuje osiem planów miejscowych, dwa sporządzone na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (poz. 1,2 w

Tabela 1) oraz pięć sporządzone na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na dzień 31.08.2016 r. planami zagospodarowania przestrzennego pokryte było 999,43 ha, co stanowiło 51% powierzchni miasta i 64% powierzchni, na której miasto posiada władztwo planistyczne.

**Tabela 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek**

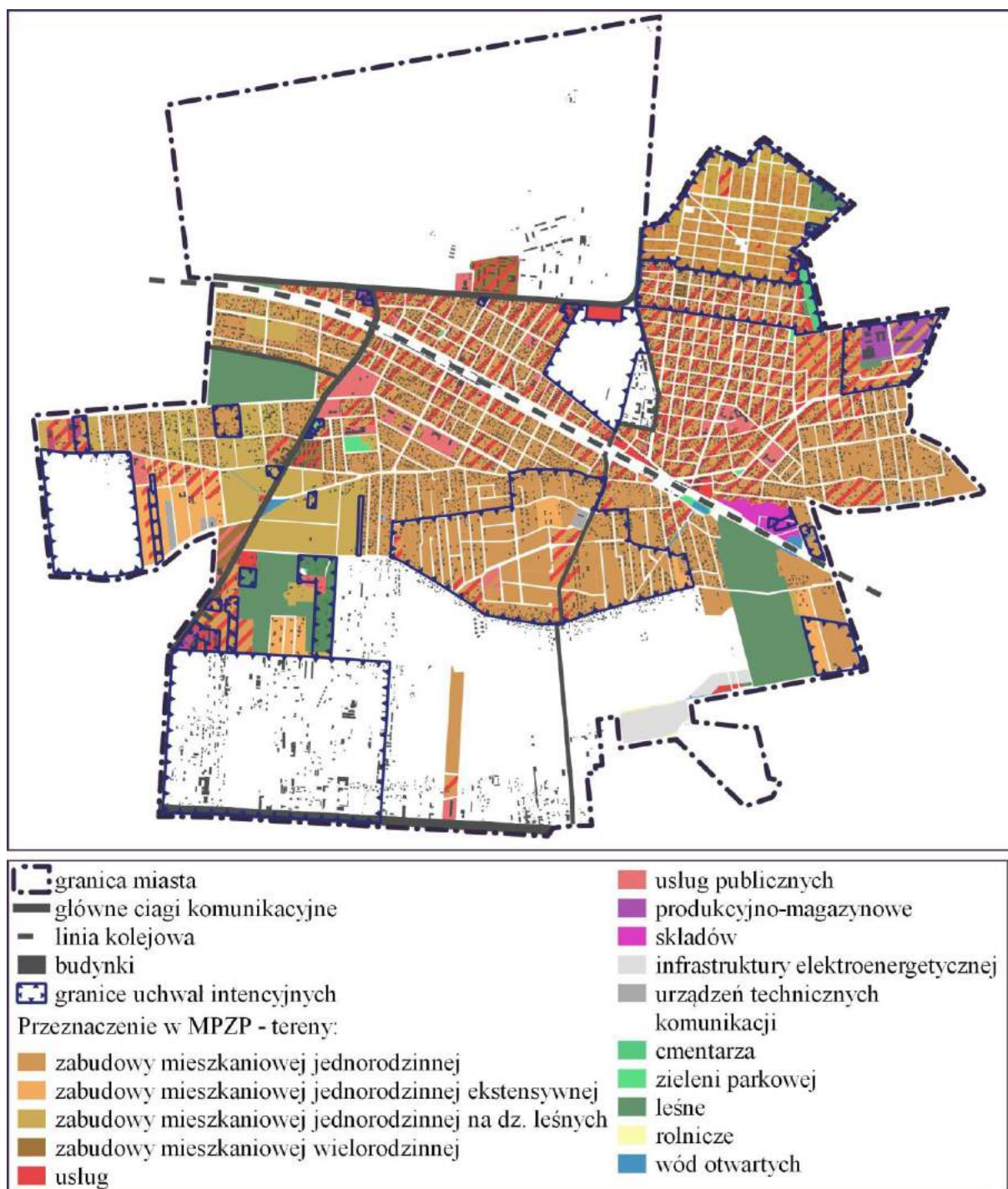
<b>Lp.</b>	<b>Nazwa planu</b>	<b>Nr uchwały, data</b>	<b>Publikacja w Dzienniku Urzędowym (data, pozycja)</b>	<b>Pow. objęta planem</b>	<b>Ocena aktualności<sup>3</sup></b>
1.	MPZP Miasta Sulejówek dla kompleksu działek o numerach ewidencyjnych: 56/1, 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4 w obrębie 63, w granicach ich własności	443/L/02 z dn. 4.05.2002 r.	Dz. U. Woj. Maz. Nr 172 poz.3801, z dn. 01.07.2002 r.,	8 ha	Nieaktualny
2.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniego rejonu Nowej Żurawki	50/VII/03 z dn. 2.06.2003 r.	Dz. U. Woj. Maz. Nr 191, poz. 4834 z dn. 16.07.2003 r.	113 ha	Nieaktualny
3.	MPZP części miasta Sulejówka	150/XXV/08 z dn. 26.06.2008 r.	Dz. U. Woj. Maz. Nr 10, poz. 237 z 31.01 2009r.,	165 ha	Nieaktualny
4.	MPZP dla obrębu 47 w Sulejówku	XXIII/185/2012 z dn. 29.03.2012 r.	Dz. U. Woj. Maz. z dn. 17.05.2012 r., poz.4146	4,8 ha	Nieaktualny
5.	MPZP części miasta Sulejówek- etap I	LXIII/442/2014 z dn. 9.10.2014 r.	Dz. U. Woj. Maz. z dn. 31.10.2014 r., poz. 9811	694 ha	Nieaktualny
6.	MPZP dla rejonu pasa technologicznego linii wysokiego napięcia 400kV relacji Miłosna- Siedlce Ujrzanów przebiegającej przez teren miasta Sulejówek	LXIV/448/2014 z dn. 30.10. 2014 r.	Dz. U. Woj. Maz. z dn. 30.12.2014 r., poz.12025	12,5 ha	Aktualny
7.	MPZP obszaru Glinianki I	IX/56/2015 z dn. 29.04. 2015 r.	Dz. U. Woj. Maz. z dn. 09.07.2015 r., poz.6034	2 ha	-
8.	MPZP dla rejonu działki ew. nr 73 obr. 40 w Sulejówku	XXII/1912016 z dn.28.04.2016	Dz. U. Woj. Maz. z dn. 21.06.2016 r., poz. 5523	0,13 ha	-

*Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.08.2016 r.*

<sup>3</sup> Oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sulejówek w latach 2010-2014”, przyjętej uchwałą nr X/60/2015 Rady Miasta Sulejówek z dn. 28 maja 2015r.



Mapa 4 Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.08.2016 r.



**Tabela 2 Wykaz uchwał intencyjnych ws. przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek**

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały intencyjnej, data	Pow. objęta planem
1.	MPZP dla obszaru Glinianki II	174/XXX/08 z dn. 25.09.2008r. zmieniona uchwałami nr XXVII/225/2012 z dn. 28.06.2012r. oraz nr VI/28/2015 z dnia 29.01.2015r.	31,6 ha
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny w Sulejówku –w podziale na 3 etapy	LXV/381/2010 z dnia 2.09.2010r. zmieniona uchwałą VII/36/2015 z dn. 26.02.2015r.	102,9 ha
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Szkopówki	XLV/382/2010 z dnia 2.09.2010r. zmieniona uchwałą nr XXVII/224/2012 z dnia 28.06.2012r. i nr LX/427/2014 z dnia 28.08.2014r.	43 ha
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – w podziale na 5 części	LXV/383/2010 z dn. 2.09. 2010r. zmieniona uchwałą nr XIII/95/2015 z dn. 3.09.2015r.	142 ha
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żurawki – w podziale na 3 części	XXVII/223/2012 z dn. 28.06.2012r. zmieniona uchwałą nr XIII/96/2015 z dn. 3.09.2015r.	113 ha
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 19 w Sulejówku	LIX/419/2014 z dn. 26.06.2014r	21,5 ha
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 11 w obrębie 54 w Sulejówku.	LIX/420/2014 z dn. 26.06.2014r.	1,17 ha
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka – etap drugi	LX/427/2014 z dn. 28.06.2012r. zmieniona uchwałą nr LX/427/2014 z dn. 28.08.2014r.	19 obszarów o łącznej powierzchni 30 ha
9.	MPZP dla działek ewidencyjnych nr 16 i 17 w obrębie 54	LIX/421/2014 z dnia 26 czerwca 2014r	9,7 ha

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 31.08.2016 r.

### I.2.1.3. Decyzje administracyjne na terenie miasta

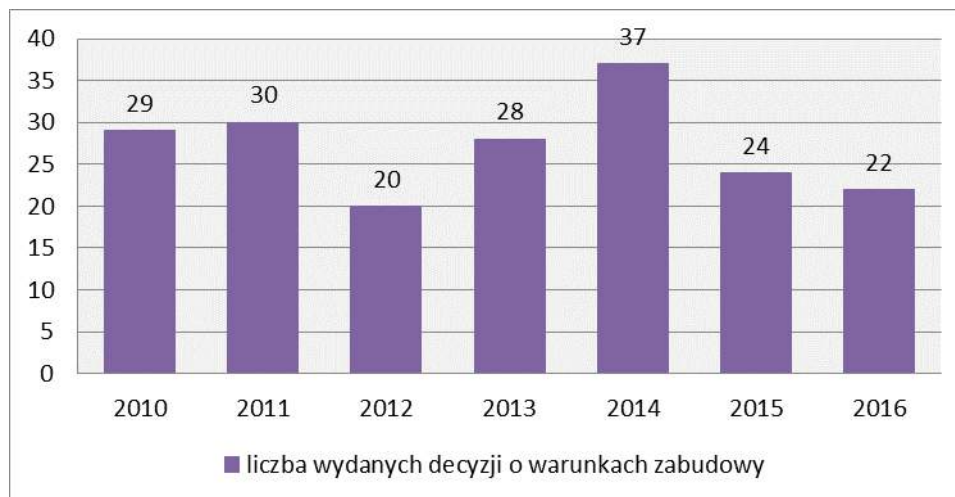
#### Decyzje o warunkach zabudowy

W okresie 2010-2016<sup>4</sup> wydano 190 decyzji ustalających warunki zabudowy. Liczba decyzji wydawanych rocznie utrzymuje się na stałym poziomie, średnio 28 decyzji (Ryc. 2). W zdecydowanej większości (91) dotyczyły one zabudowy mieszkaniowej, z czego 22 decyzje wydano na zespoły budynków – od kilku do kilkudziesięciu domów. Decyzje dotyczące budowy „osiedli” koncentrują się w obrębach 55, 56 i 57 i dotyczą długich wąskich działek.

<sup>4</sup> Za okres styczeń - październik 2016

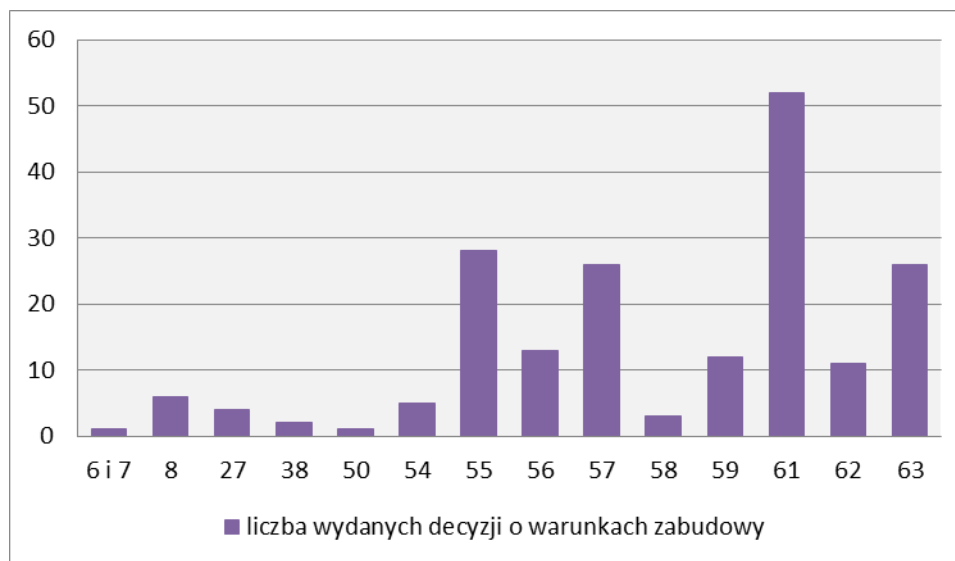
Obsługa komunikacyjna odbywa się w oparciu o wąskie, długie ulice, bądź sięgacze dojazdowe. Z punktu widzenia zapewnienia ładu przestrzennego jest to zjawisko szczególnie niekorzystne. Decyzje dotyczące zabudowy magazynowej, usługowo-produkcyjnej, składów wydano dla terenów w Ratajewie i w okolicach Traktu Brzeskiego. Rozkład przestrzenny obrazuje Mapa 5.

**Ryc. 2 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010-2016<sup>5</sup>**



Źródło: opracowanie własne.

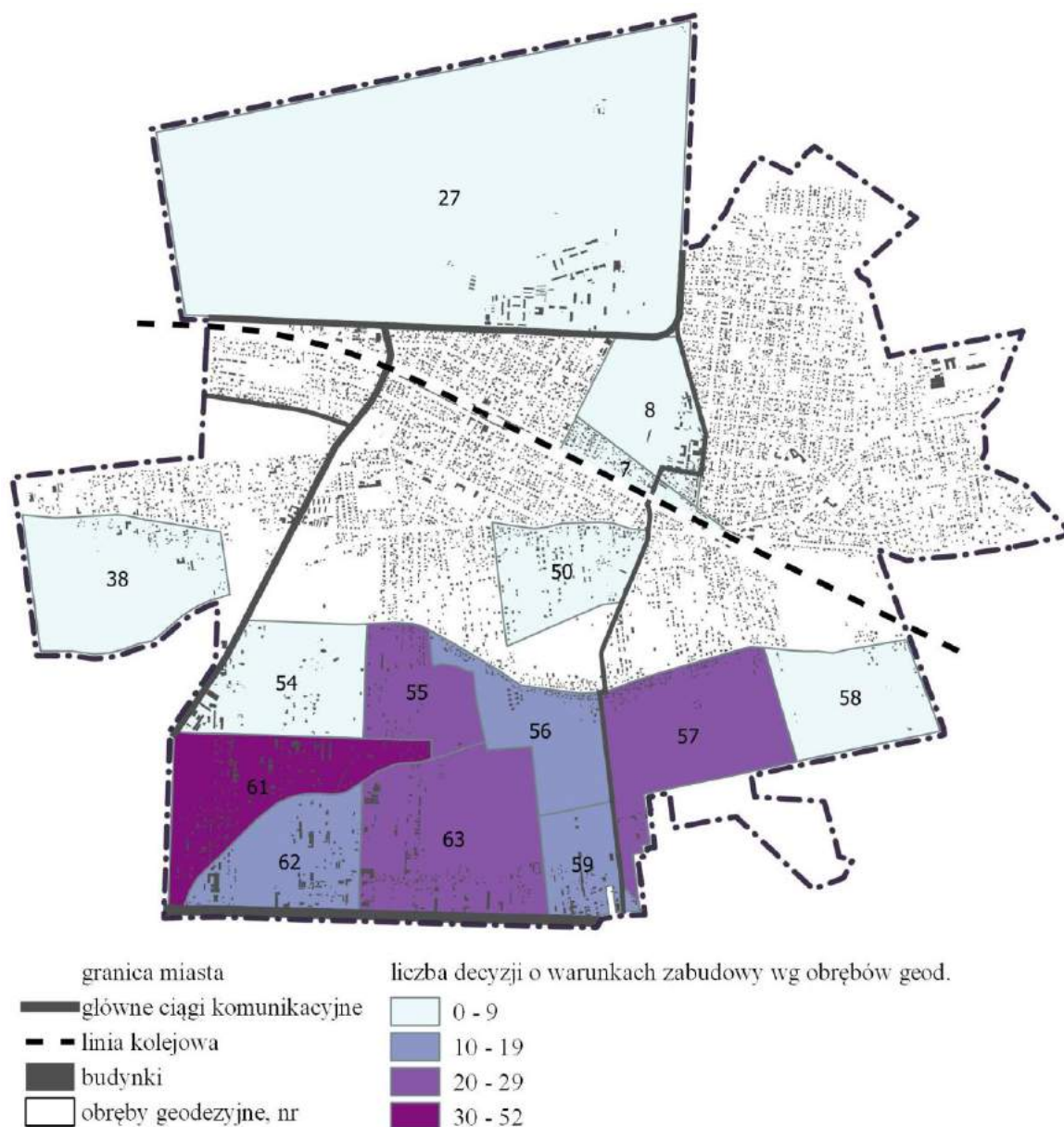
**Ryc. 3 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w rozbiciu na obręby geodezyjne**



Źródło: opracowanie własne.

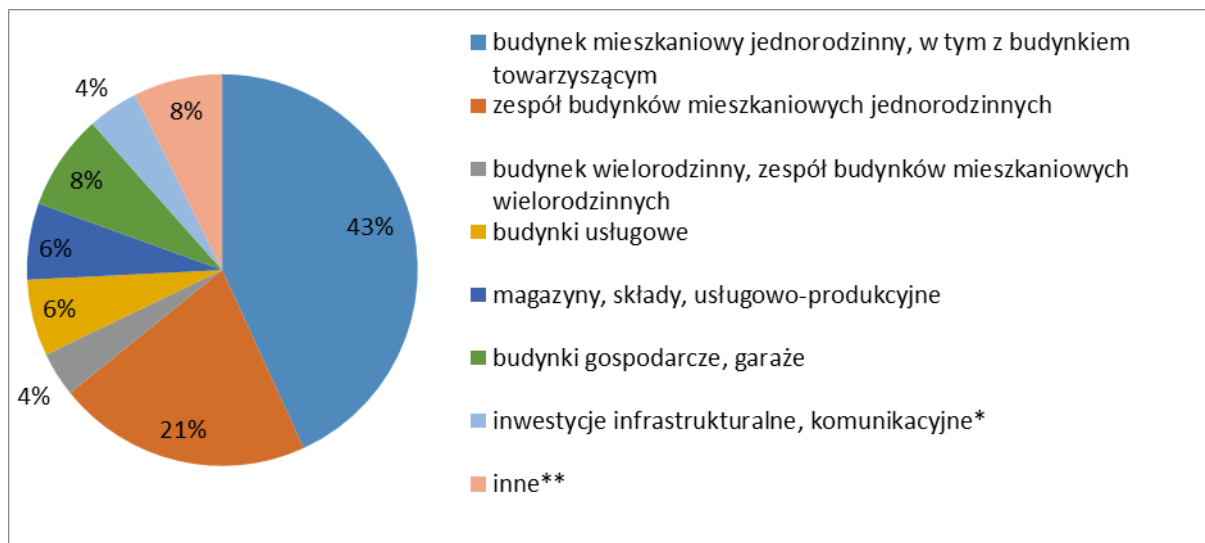
<sup>5</sup> Za okres styczeń - październik 2016

Mapa 5 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w rozbiciu na obręby geodezyjne



Źródło: opracowanie własne.

**Ryc. 4** Struktura wydanych decyzji o warunkach zabudowy



\* budowa zjazdu, zbiornikowej instalacji na gaz płynny, szamba, studni, parkingu

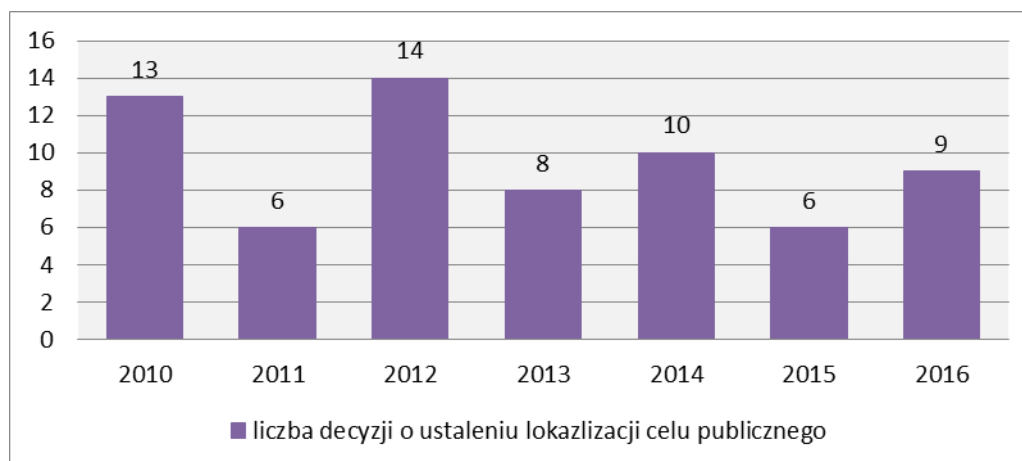
\*\* budowa ogrodzenia, targowiska, stacji obsługi i kontroli pojazdów, wiaty blaszanej, zadaszania, tarasu

Źródło: opracowanie własne.

#### Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

W latach 2010-2016 wydano 66 decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego (Ryc. 5). Dotyczyły one głównie inwestycji liniowych tj. linie energetyczne, wodociąg, gazociąg, kanalizacja deszczowa i sanitarna, oświetlenie uliczne. Wydano również trzy decyzje na obiekty kubaturowe: budowa przedszkola, rozbudowa miejskiej oczyszczalni ścieków, Stacji Uzdatniania Wody. Na terenie Parku Glinianki wydano decyzję na budowę zbiorników retencyjnych.

**Ryc. 5** Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w latach 2010-2016<sup>6</sup>



Źródło: opracowanie własne.

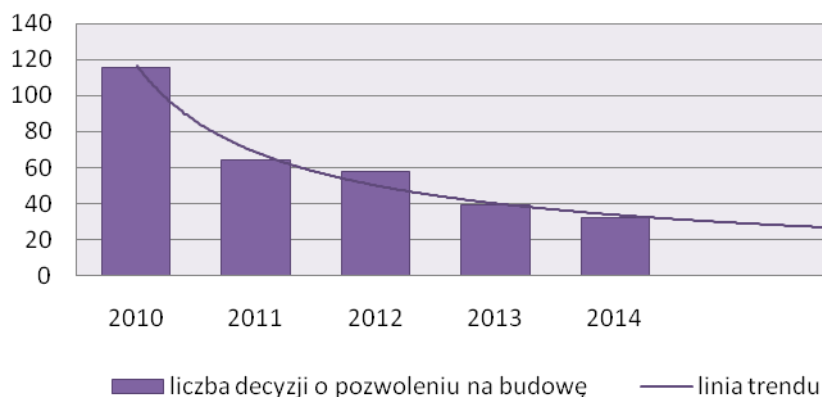
<sup>6</sup> Za okres styczeń - październik 2016

### Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzje o pozwoleniu na budowę najpełniej obrazują ruch budowlany w mieście. W latach 2010-2014 wydano 309 decyzji dotyczących budowy, rozbudowy, przebudowy obiektów kubaturowych (300) oraz budowy elementów infrastruktury technicznej tj. gazociąg, linia elektroenergetyczna, droga, sieć telekomunikacyjna (9). W analizie nie brano pod uwagę pozwoleń dotyczących zmiany decyzji, budowy instalacji gazowych, zjazdów z dróg publicznych, remontów budynków, zmian konstrukcyjnych budynków, czy przebudowy obiektów technicznych.

Najwięcej decyzji wydano w 2010 r. W latach kolejnych zaobserwowano tendencję spadkową. Przypuszcza się, że liczba wdaných decyzji utrzyma się na poziomie z ostatnich dwóch lat (Ryc. 6).

**Ryc. 6 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010-2014**



Źródło: opracowanie własne.

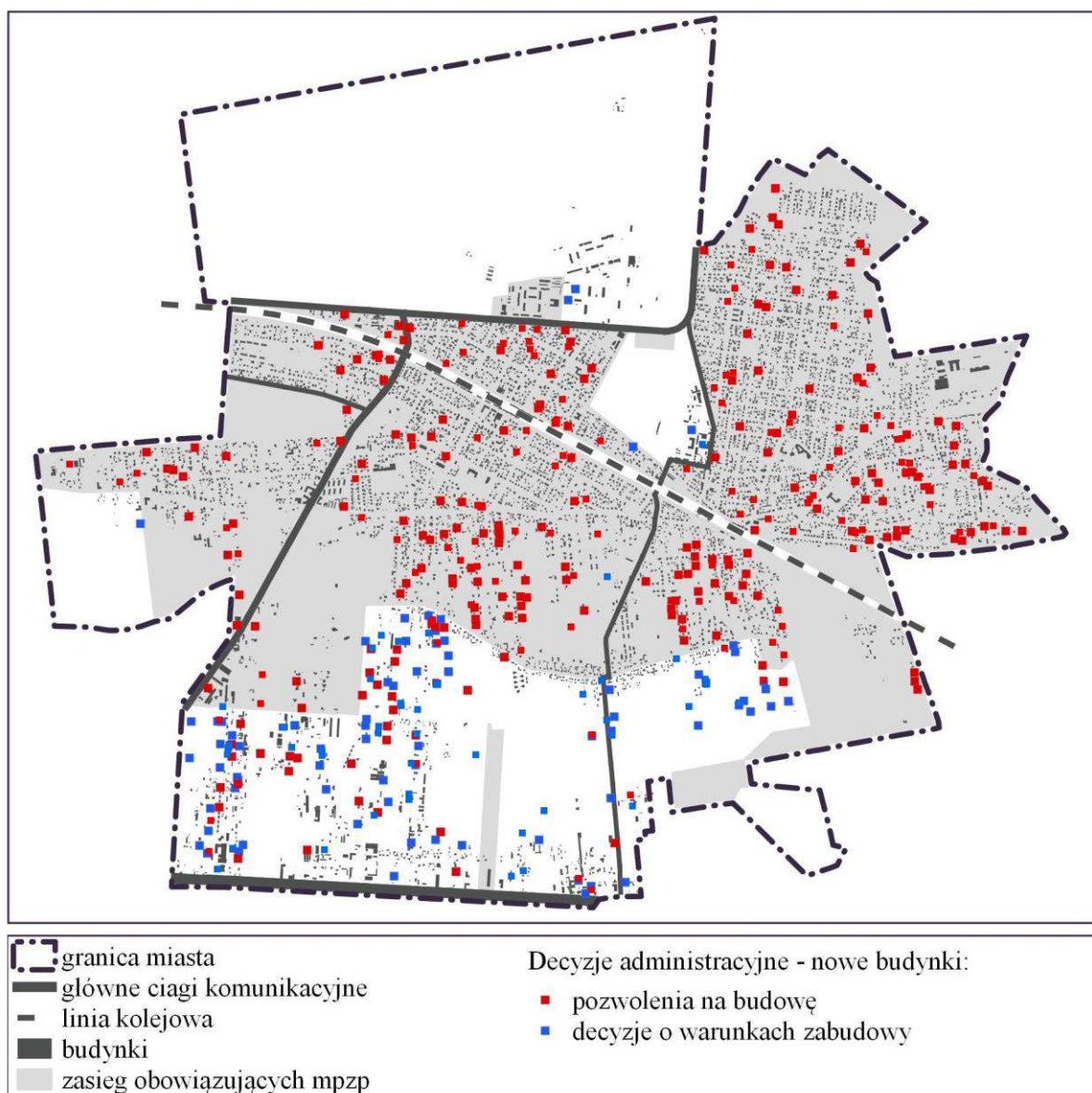
Na budowę nowych obiektów kubaturowych wydano 204 pozwolenia, w tym 180 (88%) decyzji dotyczyło budynków mieszkalnych, 7 - budynków gospodarczych/garażowych, 8 - budynków usługowych i 1 - hali magazynowej.

Najwięcej decyzji wydano na terenie Żurawki – 22 szt. w obrębie 49, 14 szt. w obrębie 52, Ratajewa – 14 szt. w obrębie 61, Zorzy i Długiej Szlacheckiej – 10 szt. w obrębie 24, 13 szt. w obrębie 25. Rozkład przestrzenny obrazuje

Zauważyć należy, że decyzje o pozwoleniu na budowę dla obrębu 61 wydane zostały na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, dotyczyły głównie budynków mieszkaniowych (12 szt.).



Mapa 6 Rozmieszczenie pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010-2016



Źródło: opracowanie własne.

#### I.2.1.4. Przyczyna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W 2015 r. została sporządzona przez Pracownię Urbanistyczną Miasta Sulejówek „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sulejówek w latach 2010-2014”, przyjęta uchwałą nr X/60/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 maja 2015r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie wykazano konieczność aktualizacji obowiązującego Studium. Wśród powodów zmiany studium wymieniono:

1. Konieczność uwzględnienia zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 180/14 z dnia 7 lipca 2014 r., w zakresie uwzględnienia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz innych zapisów planu (patrz rozdziały: I.13.2.2, I.1);

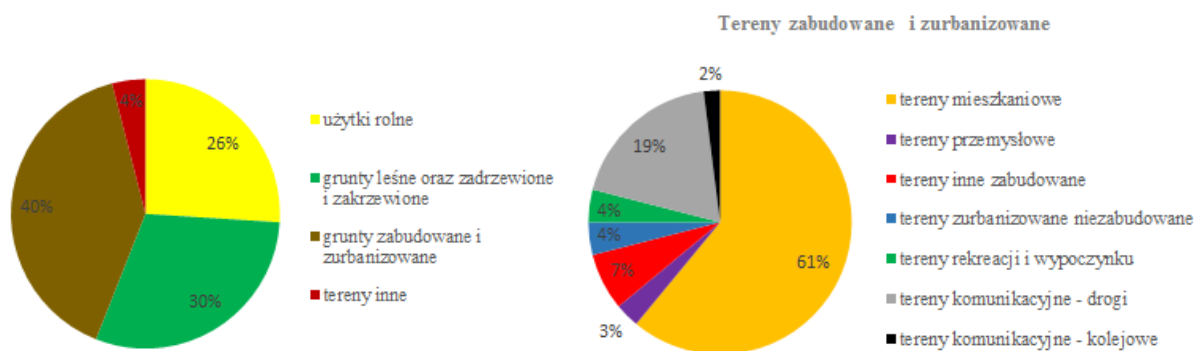
2. Konieczność aktualizacji polityki przestrzennej w zakresie zmian w ponadlokalnych i miejskich systemach komunikacji i infrastruktury technicznej (planowanych i zrealizowanych) oraz w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z: konieczności uwzględnienia skutków przestrzennych realizacji planowanych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, konieczności wyznaczenia nowych obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych decyzji administracyjnych tj. decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę i uchwalonych planów miejscowych, zmian obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy oraz opracowania wytycznych do tych planów z uwzględnieniem rozpoczętych na terenie miasta Sulejówek procedur planistycznych;
3. Konieczność uwzględnienia planowanego przebiegu Wschodniej Obwodnicy Warszawy (WOW), w tym przeanalizowania możliwości wzmocnienia i udrożnienia powiązania obszaru miasta z projektowaną WOW;
4. Konieczność zmiany niektórych zapisów studium wynikająca z zmian części przepisów odrębnych;
5. Konieczność uwzględnienia stanowiska Wojewody Mazowieckiego wydanego po uchwaleniu obecnie obowiązującego studium przy piśmie z dnia 12 października 2010 r. znak LEX.I.MZ.0912-80/10. Wojewoda wskazał naruszenia art. 10 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016, poz. 778 ze zm.).

## I.2.2. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW

### I.2.2.1. Użytkowanie terenu

Całkowita powierzchnia miasta wynosi 1 931 ha. Znaczna część obszaru jest przekształcona w wyniku działalności człowieka - tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują 780 ha (40%). Na tereny zurbanizowane składają się przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, tereny komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej. Grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione stanowią 30% ogólnej powierzchni miasta (588 ha), użytki rolne 26% (495 ha).

Ryc. 7 Struktura użytkowania terenu w 2014 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

### I.2.2.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Układ przestrzenny Sulejówka posiada cechy charakterystyczne dla "miast-satelit" położonych wzdłuż linii kolejowej. Spełnia funkcję zaplecza mieszkalno-usługowego dla dużego miasta jakim jest Warszawa. Układ przekształcił się z osiedli letniskowych oraz wsi w strukturę o charakterze miejskim. W obecnych granicach administracyjnych znajdują się samodzielne dawniej miejscowości: Sulejówek, Miłosna (d. Cechówka), Ratajewo (d. Żwir), Szkopówka, Zorza, Żurawka oraz część Długiej Szlacheckiej i Woli Grzybowskiej.

Opisując strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta posłużono się jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi oraz elementami charakterystycznymi punktowymi i liniowymi) kształtującymi jego

strukturę. Kluczowym kryterium wyznaczenia jednostek, rozumianych jako całości o jednorodnym charakterze, przyjęto wizualną czytelność jednostki w przestrzeni. Najczęściej, najbardziej czytelnym kryterium jest kryterium fizjonomiczne. Wyznaczono obszary homogeniczne pod względem pokrywających je form zabudowy i zagospodarowania terenu. Kryterium uzupełniającym jest przeważająca funkcja terenu lub kompozycja przestrzenna - czyli możliwość wyróżnienia czynnika porządkującego, krystalizującego dany układ przestrzenny np. zasada rozplanowania oraz kryterium czasu powstania aktualnej zabudowy i zagospodarowania. Podstawą wyznaczania granic jednostek są rzeczywiste granice terenów o różnej kategorii i typie pokrycia, czytelne w terenie krawędzie antropogeniczne tj. linie kolejowe, korytarze komunikacyjne. Jednostki dzielą się na tereny zabudowane, tereny aktywne przyrodniczo (tereny leśne i zadrzewienia, zieleń naturalna i półnaturalna nieurządzona, tereny zieleni parkowej), tereny rolne i tereny inne (obejmujące obszary infrastruktury).

Obecną strukturę Sulejówka postrzega się jako nie w pełni wykrystalizowany zespół miejski, ze zróżnicowanym stopniem integracji przestrzennej poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych. Tkanka miejska jest niejednolita, z dużym zróżnicowaniem jakości i charakteru zabudowy i zainwestowania. Dominującą jednostką jest część centralna miasta po obu stronach linii kolejowej. Linia kolejowa jest głównym elementem kształtującym strukturę. Stanowi nie tylko oś kompozycyjną, ale także główną barierę przestrzenną oddzielającą część północną miasta od południowej. Wzdłuż linii wykształciło się pasmo usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim, formą zabudowy są wolnostojące pawilony o średnim standardzie.

Nie ukształtowało się w Sulejówku zdecydowane „centrum” miasta, którego czytelna przestrzeń publiczna stanowiłaby podstawowy i główny element funkcjonalny miasta, także o charakterze reprezentacyjnym. Substytutem „centrum” są dwa niezależne miejsca centralizacji usług i handlu, zlokalizowanych wokół stacji kolejowych - Sulejówek i Sulejówek-Miłosna. Przestrzenie publiczne nie tworzą ciągłego systemu, są to niepowiązane wzajemnie ww. miejsca oraz skwery miejskie/ miejsca pamięci narodowej, Park Miejski "Glinianki", rejon placu targowego.

Część centralna i północna (Miłosna) miasta jest czytelna i jednorodna funkcjonalnie. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym rezydencjonalnej, z dużym udziałem zieleni wysokiej. Układ komunikacyjny i parcelacyjny jest wykształcony. Część centralna Sulejówka posiada strukturę przebiegających równoleżnikowo wzdłuż linii kolejowej pasm [jednostki: Z.2, Z.3, Z.12]. Osiedle Miłosna posiada historycznie ukształtowany ortogonalny układ urbanistyczny d. Cechówki i podlega ochronie konserwatorskiej [Z.4, Z.5, Z.6].

Tereny zachodniej części Sulejówka w rejonie ulicy Moraczewskiego [Z.10], północnej części Szkopówki [Z.11], Zorzy [Z.7, Z.8] posiadają cechy zabudowy miejskiej. Ich struktura przestrzenna nie jest w pełni wykrystalizowana, podstawowy układ komunikacyjny jest wykształcony.

Tereny Starej i Nowej Żurawki [Z.15, Z.16] są częściowo zagospodarowane, ich struktura przestrzenna jest mało czytelna. Barierą dalszego rozwoju przestrzennego jest konieczność uporządkowania struktury własnościowej, proces urbanizacji odbywa się na długich wąskich działkach rolnych. Wzdłuż ulicy Czynu Społecznego zachował się w szczytkowej formie układ przestrzenny wsi Żurawka wraz z rozłogami pól.

Na południu wzdłuż Traktu Brzeskiego, będącego główną osią komunikacyjną na osi wschód-zachód o znaczeniu ponadlokalnym, wykształca się pasmo zabudowy o funkcjach usługowo-handlowych, składowo-magazynowych i produkcyjnych [Z.15, Z.16]. Jest to jednostka o małym stopniu czytelności, niejednorodna pod względem funkcjonalnym. Zabudowa powstała na dawnych działkach rolnych. Brak jest powiązań komunikacyjnych na osi wschód-zachód. Występują konflikty funkcjonalne pomiędzy mieszkalnictwem i zabudową usługowo-przemysłową.

Wyodrębniającymi się jednostkami jest teren leśny poligonu wojskowego wraz z enklawą zabudowań Wojskowego Instytutu Techniki Pancernej i Samochodowej, osiedlem wojskowym z podstawowymi usługami i zespołem szkół [O.1, Z.1]. Położone po północnej stronie ulicy Okuniewskiej. Jednostki nie ulegają przekształceniom.

Tereny aktywne przyrodniczo miasta stanowią: las Poligonu Wojskowego [O.1], las w wschodniej części Nowej Żurawki [O.8], tereny leśne Ratajewa Północnego [O.5], las Bułhaka [O.3],



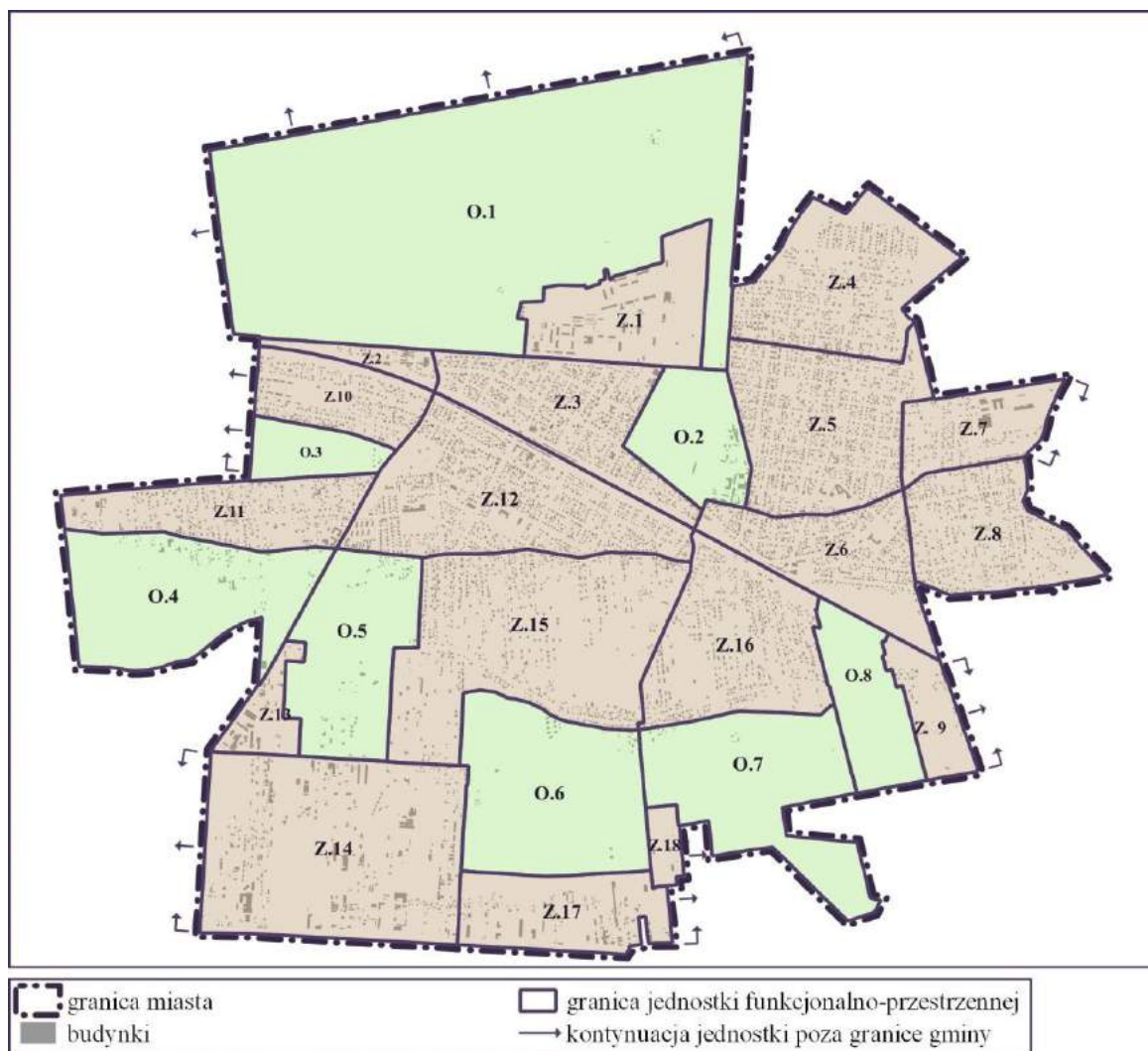
tereny porolne Szkopówki Południowej [O.4], na które wkracza sukcesja wtórna. Tereny leśne tworzą trzon systemu przyrodniczego miasta. System ten nie jest w pełni spójny. Wyraźną jednostką w strukturze miasta jest Park Miejski "Glinianki" [O.2] o powierzchni ok. 32 ha, pokryty w ok. 70 % drzewostanem sosnowym. W latach 20 i 30-tych XX w. miał charakter błoni z otwartymi murawami pełniąc funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe. Po wojnie został zalesiony. Obecnie park wymaga przebudowy w kierunku lepszego wykorzystania parku na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Tereny otwarte znajdują się także pomiędzy ulicą Czynu Społecznego a pasmem rozwoju przy Trakcie Brzeskim i granicą miasta [O.6, O.7]. Stanowią tereny rolne, w głównej mierze odłogowane i ugorowane. Aktywna produkcja rolnicza jest tu znikoma.

Obszarem wyróżniającym się w strukturze miasta jest stacja elektroenergetyczna 440/220/110kV przy ulicy Asfaltowej, w południowej części miasta [Z.18]. Zajmuje łącznie powierzchnię ok. 11 ha, z czego 6,5 ha na terenie miasta Sulejówek.

Do charakterystycznych elementów liniowych można zaliczyć wspomnianą wyżej linię kolejową, Trakt Brzeski, drogi wojewódzkie - w ciągu ul. Piłsudskiego oraz ul. Okuniewskiej, linie elektroenergetyczne wysokich napięć, Kanał Wawerski, do elementów punktowych natomiast zbiorniki wodne np. Staw Kolejowy przy stacji Sulejówek Miłosna. Architektonicznymi dominantami są kościoły.

Mapa 7 Mapa jednostek funkcjonalno-przestrzennych.



Źródło: opracowanie własne.

### I.2.2.3. Tereny mieszkaniowe – stan mieszkalnictwa

Na koniec 2013 roku zasób mieszkaniowy w mieście Sulejówek wynosił 6 930 mieszkań, w tym 180 mieszkań komunalnych. Przeciętna powierzchnia mieszkania wynosiła 93 m<sup>2</sup>, na 1 osobę przypadało 33,4 m<sup>2</sup>. W 2014 r. oddano 49 nowych mieszkań, jest to najniższa wartość w ostatnim dziesięcioleciu. W porównaniu z rokiem 2005 liczba mieszkań wzrosła o 779, przy czym największy przyrost nowych mieszkań miał miejsce w latach 2009 (143 miesz.) i w 2012 (165 miesz.). Większość spośród nowych mieszkań oddawanych do użytkowania w badanym okresie były mieszkaniami indywidualnymi. Tabela 3 prezentuje liczbę nowych budynków oddanych do użytkowania.

Tabela 3 Budynki nowe oddane do użytkowania w latach 2005-2014

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>mieszkalne</b>	38	32	61	55	115	71	71	88	56	47
<b>niemieszkalne</b>	7	13	17	9	12	13	11	12	4	9

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

Większość mieszkań wyposażona jest w podstawowe udogodnienia komunalne – wodociąg (95,9%), ustęp splukiwany (94,1%), łazienkę (92%), centralne ogrzewanie (85,5%) a 76,1% posiada podłączenie do gazu sieciowego. Stopień wyposażenia w instalacje techniczno-sanitarne można uznać za wysoki.<sup>7</sup>

Gminny zasób mieszkaniowy składa się z:

- 163 lokali komunalnych w 16 budynkach stanowiących własność Miast, w tym 8 lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach szkół,
- 19 lokal komunalnych w 5 budynkach, którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia,
- 17 lokali komunalnych, których Miasto jest właścicielem zlokalizowanych w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Miasto w swoim zasobie posiada budynki o zróżnicowanym standardzie oraz technologii budowy. Większość z nich powstała przed 1960 rokiem. Mieszkania komunalne posiadają niski standard wyposażenia techniczno – sanitarnego. W mieszkaniach tych Miasto przeprowadza niezbędne naprawy i remonty. Komunalny zasób mieszkaniowy nie pokrywa istniejącego zapotrzebowania. Do Urzędu Miasta Sulejówek wpłynęło ok. 160 podań o mieszkanie komunalne, rośnie również zapotrzebowanie na lokale socjalne.

#### **I.2.2.4. Tereny usługowo – produkcyjne**

Podmioty gospodarcze pełniące funkcje usługowo-produkcyjne koncentrują się przede wszystkim w pasie zabudowy wzdłuż drogi krajowej nr 2. Są to głównie hurtownie, magazyny, składy, zakłady produkcyjne, w mniejszym stopniu obiekty handlu detalicznego. Miejskami centralizacji usług o charakterze lokalnym są tereny wokół stacji kolejowej Sulejówek i Sulejówek Miłosna. Pojedyncze obiekty handlowo-usługowe, warsztaty obsługi i napraw samochodów i zakłady przetwórstwa rzemieślniczego itp. rozsiane są na terenie całego miasta.

Sulejówek nie posiada centrum administracyjnego koncertującego usługi publiczne. Obiekty administracji publicznej zlokalizowane są przy ulicach: Dworcowej, Reymonta, Wrońskiego. Usługi zdrowia i szkolnictwa zlokalizowane są w północnej i centralnej części miasta.

Największe podmioty gospodarcze znajdują się na terenie Ratajewa (Zakład betoniarski Kazimierz Korzeniak, Przetwórstwo Tworzyw Sztucznych „Darg-Plast”, Zakład Poligraficzny „Drukpol” S. A., Handel hurtowy paliwami, wyrobami chemicznymi i artykułami motoryzacyjnymi „Seewax-Moto” sp. z o.o., Hurtownia artykułów elektrycznych Zext sp. z o.o., Dystrybucja maszyn KOMATSU Poland sp. z o.o., Zakład Tworzyw Sztucznych SpJ SUMI, Dystrybucja agregatów HORUS-ENERGIA sp z o.o., Firma spedycyjna DIREX sp z o.o.), Cechówki (Producent opakowań GRAHAM PACKAGING POLAND Sp. z o.o., Producent wieszaków Marc-th, Producent folii PCV PPHU Fol-Plast), Szkopówki (Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych Witoplast, Centrum Wysyłkowe Sulejówek Wydawnictwo „Wiedza i Praktyka” sp. z o.o.) oraz Miłosny (Producent termoizolacji z pianki polietylowej P.P.H.U. FOLIMPEX Sp. z o.o.).

Na terenie miasta nie funkcjonują wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.

#### **I.2.2.5. Wnioski złożone do Studium**

W dniach od 17.07.2015r. do 15.09.2015 r. do Urzędu Miasta Sulejówek wpłynęły 38 wnioski. Większość wniosków dotyczyła utrzymania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (26 wniosków), pozostałe wnioski dotyczyły między innymi: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wielorodzinną, wprowadzenie usług nieuciążliwych, dopuszczenia usług zdrowia i oświaty, budowy drogi, niewytuczania nowych dróg oraz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

---

<sup>7</sup> Dane BDL GUS wg stanu na 31.12.2013 r.

### **I.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH**

Na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. W poniższych rozdziałach zamieszczono najistotniejsze informacje wynikające z tego opracowania.

#### **I.3.1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO – ZASOBY**

##### **I.3.1.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna**

Według podziału fizyczno – geograficznego Kondrackiego Miasto leży w obszarze mezoregionu Równina Wołomińska, będącego częścią makroregionu Nizina Środkowomazowiecka. Makroregion ten jest najniższą częścią nizin mazowiecko-podlaskich. Procesy fluwialne, denudacyjne i eoliczne ukształtowały formy terenu. W krajobrazie dominują równiny denudacyjne i tarasy rzeczne, urozmaicone występowaniem wydm. Teren Miasta charakteryzuje się mało urozmaiconą, typowo równinną rzeźbą terenu. Zdenudowane i przekształcone moreny czołowe pozostawiły widoczne w krajobrazie wzniesienia sięgające kilku metrów wysokości. Lokalne deniwelacje mają też często charakter antropogeniczny.

##### **I.3.1.2. Warunki glebowe**

Struktura glebowa na terenie Miasta Sulejówek nie jest zróżnicowana. Można wyróżnić pięć typów gleb na terenach niezainwestowanych. Przeważają gleby bielcowe i płowe, które wykształciły się na piaskach luźnych i słabogliniastych. Z uwagi na niską zasobność w składniki mineralne są stosunkowo ubogie. Zajmują one około 43 % powierzchni Miasta. Oznacza to, że pokrywają 60 % terenów niezainwestowanych. Przede wszystkim występują na terenie kompleksów leśnych położonych w północnej części miasta oraz na terenach rolnych i leśnych w części południowej. Gleby brunatne zajmują zdecydowanie mniejszą powierzchnię, są dość rozdrobnione. Jednak największa ich koncentracja występuje w południowo-wschodniej części Miasta, na terenach o zróżnicowanej strukturze użytkowania, gruntach rolnych, leśnych, zadrzewionych oraz zurbanizowanych, gdzie w wyniku inwestycji tracą swoje wartości.

**Tabela 4 Typy gleb**

<b>Typ gleb</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
Bielcowe i płowe	828	42,9
Brunatne kwaśne	344	17,8
Czarne ziemie zdegradowane i szare ziemie	47	2,4
Murszowo-mineralne i murszowate	73	3,8
Murszowate	38	2,0
Inne w tym antropogeniczne	601	31,1
<b>RAZEM</b>	<b>1931</b>	<b>100</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie opracowania ekofizjograficznego miasta Sulejówek.

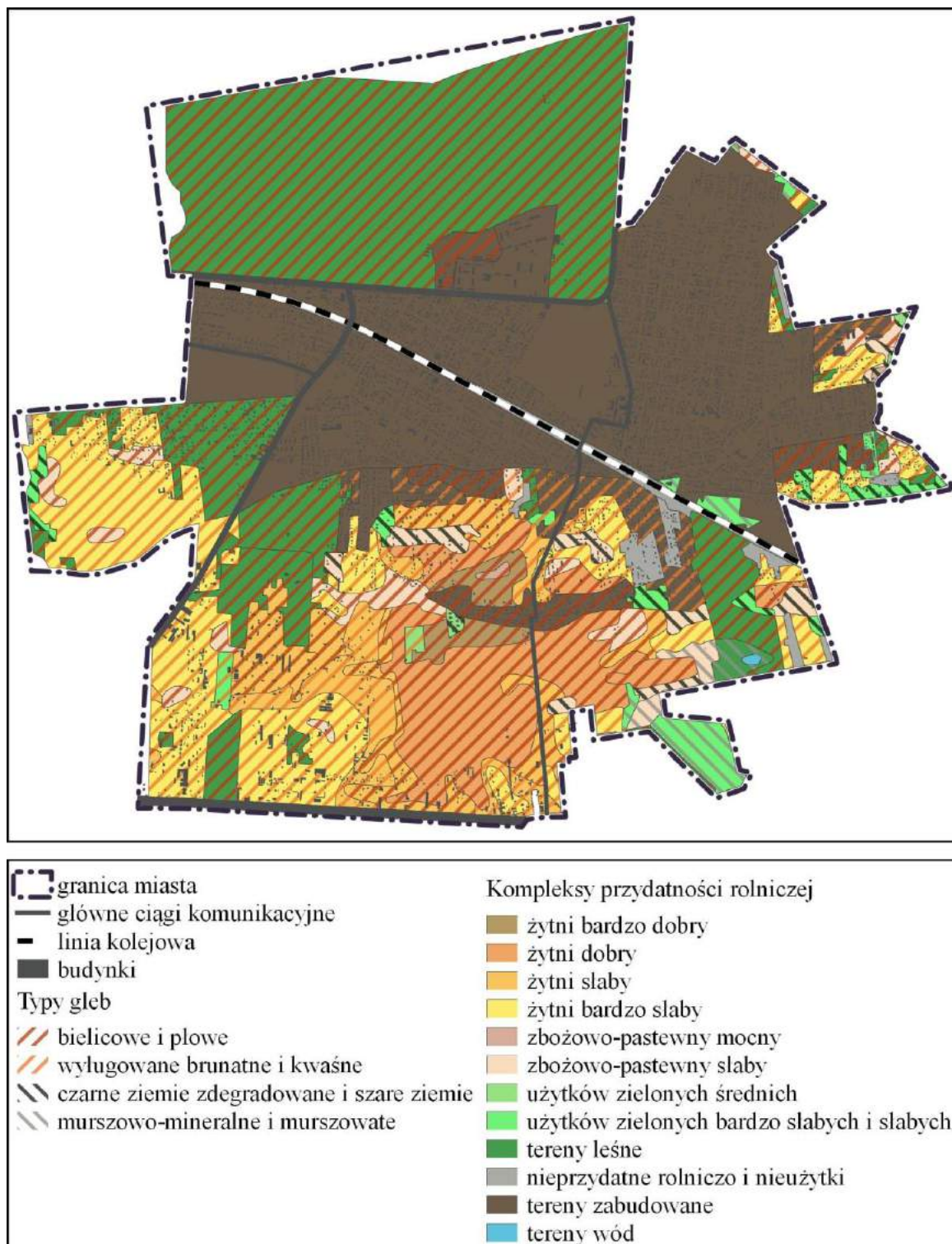
W centralnej części miasta występują gleby związane z działalnością człowieka, czyli gleby antropogenicznie przeobrażone. Należy wyróżnić tu gleby antropogeniczne terenów związanych z intensywnym zagospodarowaniem: komunalnym i przemysłowym. Pokrywa glebowa tych terenów charakteryzuje się mechanicznym zanieczyszczeniem naturalnych poziomów glebowych na znacznych przestrzeniach oraz zanieczyszczeniem różnymi pierwiastkami wprowadzonymi do środowiska glebowego wskutek działalności gospodarczej. Na terenie ogrodów przydomowych i działek leśnych zachowały się naturalne gleby, jednak zanieczyszczone substancjami chemicznymi wprowadzanymi w skutek różnej działalności mieszkańców.

Na pozostałych terenach w pokrywie glebowej występują czarne ziemnie, szare ziemnie, oraz murszowo-mineralne i murszowate. Czarne i szare ziemie związane są z występowaniem w podłożu utworów gliniastych tj. gliny, piasków gliniastych i słabo gliniastych. Użytkowane są głównie jako łąki, pastwiska, tereny zadrzewione, leśne. Gleby murszowo-mineralne są powiązane z terenami o wysokim stanie wód gruntowych w południowo-wschodniej części Miasta.

Ma terenie Miasta przewarżają kompleksy przydatności rolniczej żytnie. Największą powierzchnię zajmuje kompleks żytni bardzo słaby (ok. 12,5%), gdzie możliwe są do uprawy żyto, łubin, wyka ozima. Kompleks ten nie jest najlepszą bazą dla rozwoju rolnictwa. Pozostałe kompleksy występujące w obrębie Miasta to: żytni słaby (ok. 7,82%), żytni dobry (ok. 6,24%) oraz zbożowo pastewny słaby (ok. 5,23%).



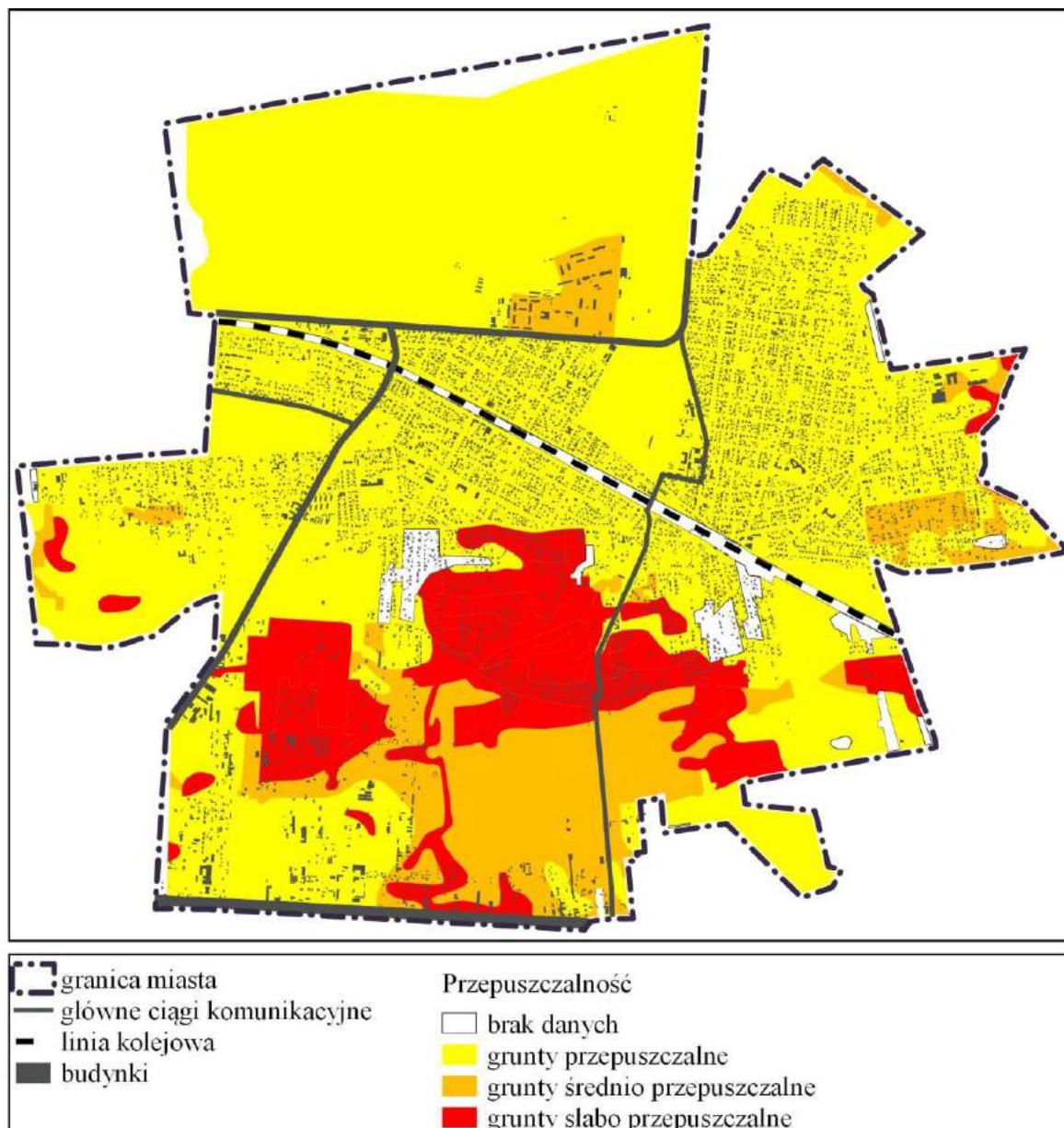
Mapa 8 Typy gleb i kompleksy przydatności rolniczej



Źródło: opracowanie własne na podstawie opracowania ekofizjograficznego

O warunkach glebowych decyduje również przepuszczalność utworów powierzchniowych, na których wykształciła się gleba. Grunty nieprzepuszczalne i mało przepuszczalne utrudniają infiltrację i powodują wzmożony spływ powierzchniowy. Grunty przepuszczalne zapewniają zasilenie wód podziemnych, jednak z powodu łatwiejszej infiltracji są bardziej narażone na utratę swoich właściwości, szybciej mogą ulegać degradacji.

Mapa 9 Przepuszczalność gruntów



Źródło: opracowanie własne na podstawie opracowania ekofizjograficznego

Utwory przepuszczalne na terenie Miasta to:

- piaski luźne.

Utwory średnio przepuszczalne:

- piaski słabo gliniaste
- piaski gliniaste.

Utwory słabo przepuszczalne:

- gliny luźne,
- gliny średnie.

### I.3.1.3. Warunki gruntowe

Budowa geologiczna, stosunki wodne oraz procesy geomorfologiczne zachodzące na danym obszarze decydują o warunkach geotechnicznych terenu dla rozwoju budownictwa.

Na przeważającej części Miasta warunki dla posadowienia budynków są dobre. Obszar z niekorzystnymi warunkami inżyniersko-geologicznymi to obszary:

- den nieprzewietrznych dolin,
- skarpy dolin rzecznych,
- tereny gdzie w utworach powierzchniowych dominują grunty spoiste tj. gliny mocne, czyli grunty nieprzepuszczalne,
- grunty organiczne,
- podmokłe obniżenia terenu.

#### **I.3.1.4. Warunki klimatyczne**

Według podziału Polski na rejony klimatyczne A. Woś Sulejówek znajduje w rejonie XVIII Środkowomazowieckim. Rejon ten obejmuje swym zasięgiem środkową część Niziny Mazowieckiej, w tym Kotlinę Warszawską. W porównaniu do pozostałych regionów, występuję tu duża liczba dni ciepłych i pochmurnych, szczególnie z pogodą bardzo ciepłą, pochmurną bez opadów.

Średnia roczna tempera powietrza w latach 1971-2000 wyniosła ok. 7,5°C. Miesiącem najcieplejszym był lipiec ze średnią temperaturą ok. 18°C, a najzimniejszym styczeń ze średnią temperaturą -3°C.

Opady w tej części kraju należą do jednych z niższych. Średnia roczna suma opadów w latach 1971-2000 wyniosła ok. 540 mm. Największe opady występują w okresie letnim, w lipcu i czerwcu ok. 75 mm a w sierpniu 65 mm.

#### **I.3.1.5. Hydrologia**

W rejonie Sulejówka występują dwa główne poziomy wodonośne trzeciorzędowe i czwartorzędowych.

Piętro wód czwartorzędowych dzieli się na trzy poziomy wodonośne. Użytkowy poziom tworzą utwory interglacjału mazowieckiego i stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego wykształcone jako piaski średnio i gruboziarniste niekiedy z domieszką drobnoziarnistych. Ich strop występuje na głębokości 6,5-15,50 m p.p.t., a miąższość tego poziomu waha się w granicach 22,5-31,5 m. Poziom ten posiada napięte zwierciadło, napór powoduje nadkład słabo i trudno przepuszczalnych utworów w formie piasków gliniastych i glin zwałowych stadiału maksymalnego. Woda z tego poziomu stabilizuje się na głębokości od 5,65 do 7,3 m p.p.t. Kierunek przepływu wód określono ze wschodu ku zachodowi. Zasadniczy poziom wodonośny dla Sulejówka charakteryzuje się dobrymi parametrami.

Drugi poziom czwartorzędowy występuje na głębokościach od 7,2 do 8 m p.p.t., jest on częściowo izolowany od powierzchni ziemi utworami słabo i trudno przepuszczalnymi. Występuje on w przewarstwieniach nakładu izolującego zasadniczy poziom wodonośny, który tworzą piaski drobnoziarniste i piaski pylaste. Charakteryzuje się on napiętym zwierciadłem, którego poziom stabilizuje się na głębokości 4,3-4,0 m p.p.t. Jest to poziom użytkowany przez indywidualnych mieszkańców, woda ujmowana jest poprzez studnie kopane. Zasobność tego poziomu jest niewielka i zależy od wielkości infiltracji efektywnej. Obecnie ze względu na zmniejszanie zasilania infiltracyjnego oraz zanieczyszczenia obszarów zabudowanych poziom ten stracił znaczenie użytkowe. Poziom ten posiada połączenie hydrauliczne z przypowierzchniowymi wodami gruntowymi.

Najpłytszy, gruntowy poziom wodonośny występuje w przewarstwieniach piaszczystych osadów gliniastych lub w warstwach piaszczystych zalegających na nadkładzie izolującym zasadniczy poziom wodonośny. Woda zalega a nim na głębokości od powierzchni terenu do 4 m p.p.t. Jest on pod silnym wpływem warunków atmosferycznych, co przejawia się okresowym silnym wahaniami poziomu występowania oraz silnym zanieczyszczeniem.

Posiada on swobodne zwierciadło, które posiada kontakt hydrauliczny z wodami powierzchniowymi. Ze względu na silne wahania stanów i zanieczyszczenie nie stanowi żadnej wartości użytkowej.



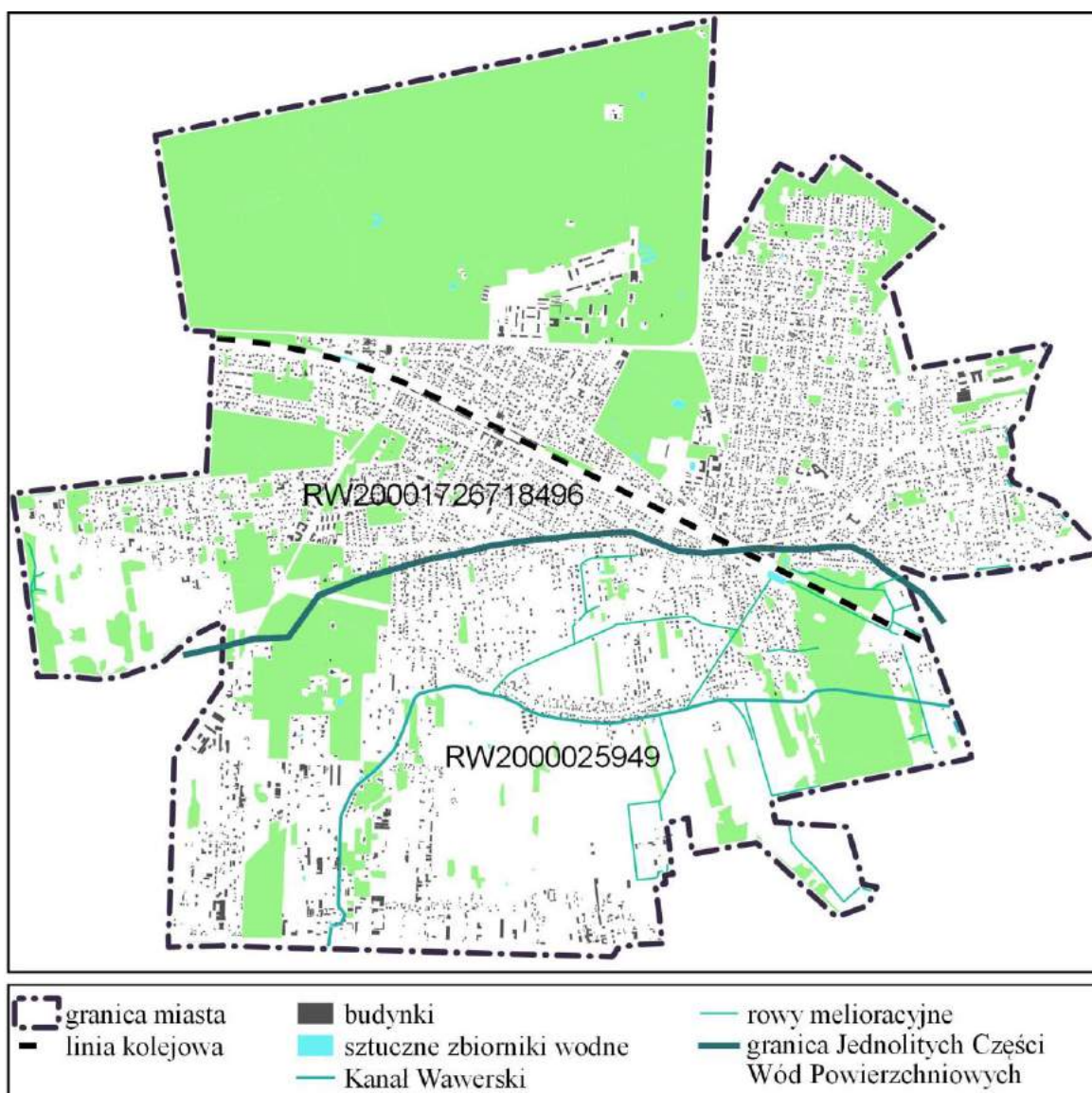
Według podziału hydrograficznego Polski Sulejówek leży w obszarze dwóch Jednolitych Części Wód Powierzchniowych – JCWP RW20001726718496 i JCWP RW2000025949. Ich granica przebiega równoleżnikowo, część północna Miasta należy do zlewni rzeki Długiej, natomiast część południowa do zlewni Kanału Wawerskiego.

Kanał Wawerski bierze swój początek na terenie sąsiedniej Gminy Halinów. Zasilany jest siecią rowów melioracyjnych, z których część połączona jest ze Stawem Kolejowym – sztucznym zbiornikiem wodnym, w przeszłości wykorzystywanym czynnie przez PKP.

Rzeka Długa przepływa na północny wschód od granicy miasta. Jedyne ciek wodny w północnej części Sulejówka stanowi jej dopływ. Ciek ten swój początek bierze w okolicy stawu Kolejowego, płynie w kierunku południowo-wschodnim, następnie wzdłuż granicy z gminą Halinów, około 1,5 km od granicy uchodzi do rzeki Długiej.

Uboga sieć hydrograficzna jest uzupełniona różnej wielkości sztucznymi zbiornikami wodnymi zbierającymi odpływającą wodę.

#### Mapa 10 Wody powierzchniowe



Źródło: opracowanie własne na podstawie opracowania ekofizjograficznego

### **I.3.1.6. Flora**

Tereny zielone zajmują połowę powierzchni miasta. Nie mają one jednak charakteru ciągłego i nie zawsze łączą się z terenami aktywnymi biologicznie na terenie sąsiednich gmin. Są rozdrobione i poprzecinane zabudową mieszkaniową co utrudnia migrację roślin i zwierząt.

Największą część terenów zieleni zajmują lasy. Największy obszar leśny znajduje się w północnej części Miasta, jest on częścią lasu okuniewsko-rembertowskiego i stanowi poligon wojskowy. Przeważają w nim typy siedliskowe: bór mieszany i bór świeży, znaczny udział mają też lasy mieszane świeże. Gatunkiem dominującym jest sosna, występują również: brzoza, dąb, olsza, modrzew. W runie występuje wrzos, konwalia majowa, borówka oraz liczne gatunki traw. Drugim istotnym kompleksem leśnym jest teren „Glinianek” – miejsce dawnych wyrobisk gliny. Dominującym tu typem siedliskowym są bory mieszane świeży i świeży z dużym udziałem sosny. Kolejnym terenem leśnym jest, cenny w skali Miasta, obszar we wschodniej części Miasta. Pozostałe kompleksy leśne są znacznie mniejsze, a ich granice nie są regularne.

Roślinność trawiasta również pokrywa znaczne obszary Miasta, w większości dawne grunty rolne.

Roślinnością potencjalną dla Sulejówka jest roślinność zbiorowisk grądu subkontynentalnego, kontynentalnego boru mieszanego sosnowo-dębowego oraz wilgotnego lasu mieszanego z takimi gatunkami drzew jak sosna, dąb szypułkowy, buk, lipa drobnolistna, świerk i jodła.

### **I.3.1.7. Fauna**

Świat zwierzęcy jest podobny jak na terenach sąsiednich. Można tu spotkać jeże, krety, dziki, sarny, jelenie, łosie, lisy, kuny, bobry, łasice i nietoperze. Z gadów występują tu jaszczurki, zaskrońce, żmije zygzakowate, padalce. Płazy to przede wszystkim kumak nizinny, ropucha zielona i szara, paskówka, rzebiuszka ziemna, rzekotka drzewna, żaba trawna, wodna, śmieszka i moczarowa. Bezkręgowce reprezentowane są przez kilkadziesiąt gatunków motyli np. czerwończyk fioletek, czerwończyk nieparek, modraszek telejus.

## **I.3.2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE – ZAGROŻENIA**

---

Zagrożenia środowiska wynikają bezpośrednio lub pośrednio z działalności człowieka i stanowią bezpośrednie zagrożenie dla krajobrazu oraz naturalnych środowisk roślin oraz życia zwierząt i ludzi, prowadzą w efekcie do obniżenia ich odporności lub zmian formacji (w przypadku zbiorowisk roślinnych), wyginięcia lub zmniejszania liczebności niektórych gatunków roślin i zwierząt lub pogarszania kondycji i zdrowia (w przypadku ludzi i zwierząt).

### Zagrożenia powietrza atmosferycznego

Głównym źródłem emisji dwutlenku siarki SO<sub>2</sub> do powietrza jest sektor komunalno-bytowy. Dominujący udział w zanieczyszczeniu powietrza ma spalanie węgla kamiennego, koksu, olejów opałowych; zużycie tych paliw jest maksymalne w czasie jesiennym i zimowym, stąd też zdecydowanie większe zasiarczenie atmosfery odnotowuje się w tym okresie.

Dla NO<sub>2</sub> głównym źródłem jest transport i komunikacja, w mniejszym stopniu energetyka zawodowa; w stężeniach dwutlenku azotu decydującą rolę odgrywa emisja ze środków transportu, niewielki procent pochodzi z procesów spalania, co wiąże się głównie ze zmiennością dobową.

Zanieczyszczenie powietrza dwutlenkiem węgla CO<sub>2</sub> powodowane jest przede wszystkim przez transport drogowy, w mniejszym stopniu spalanie paliw w kotłowniach;

Źródłem pyłu PM<sub>10</sub> jest głównie energetyka, ciepłownictwo oraz przemysł, dodatkowo unoszenie się pyłu z dróg, dachów, pól uprawnych, emisja pochodząca z indywidualnego ogrzewania budynków szczególnie w okresie grzewczym. W stężeniach pyłu dużą rolę odgrywa także emisja tzw. „niezorganizowana” np. pylenie ze źle zagospodarowanych obszarów np. pasów drogowych czy źle zabezpieczonych składowisk odpadów.

Źródłami zanieczyszczeń powietrza według źródła pochodzenia dzielimy na emisje z zakładów przemysłowych, emisje niskie i komunikacyjne.

Do emisji niskich zaliczamy spalanie odpadów w domowych piecach, które nie wytwarzają wystarczająco wysokiej temperatury do całkowitego spalania odpadów takich jak tekstylia, guma i tworzywa sztuczne. W związku z tym do atmosfery przedostają się szkodliwe substancje w postaci sadzy, węglowodorów aromatycznych, merkaptanów oraz innych szkodliwych dla zdrowia ludzi substancji. Zjawisko nasila się w okresie grzewczym, a szczególnie widoczne jest w przypadku zwartej zabudowy. Główną przyczyną emisji komunikacyjnych jest m.in. zły stan techniczny pojazdów, prześtoje w ruchu spowodowane jego złą organizacją lub zbyt małą przepustowością dróg, zły stan nawierzchni dróg, rodzaj paliwa. Występowanie i nasilenie tych czynników powoduje, że na skrzyżowaniach i trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu występuje wysokie zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw (tlenek węgla, dwutlenek węgla, tlenek azotu, węglowodory aromatyczne oraz pyły zawierające związki ołowiu, niklu, kadmu i miedzi). Emisja komunikacyjna nabiera coraz większego znaczenia ze względu na rosnącą liczbę pojazdów na drogach oraz wzmożony ruch tranzytowy.

Podsumowując na pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego mają wpływ między innymi:

- nieekologiczne źródła ciepła (kotłownie zakładowe, paleniska indywidualne) (emisja do atmosfery pyłów i dymów), zagrożenie małe lokalnie średnie,
- mechaniczne środki transportu (emisja do atmosfery dymów i gazów), zagrożenie małe lokalnie średnie do dużego,
- źródła wtórne („dzikie wysypiska”), (emisja do atmosfery niebezpiecznych związków pochodzących z rozkładu lub niewłaściwego składowania śmieci oraz nieprzyjemnych związków lotnych (zapachy), rozmiary lokalne małe,
- zanieczyszczenia napływające z sąsiednich terenów.

#### Zagrożenia gleb

Jednym z źródeł zanieczyszczeń dla pokrywy glebowej jest zmiana formacji roślinnych na rzecz nieużytków, co przyczynia się do zwiększenia erozji powierzchni ziemi, powodowanej zwiększeniem spływu powierzchniowego wód. Zjawisko to występuje na znacznych powierzchniach, szczególnie niebezpieczne jest na glebach gliniastych, z warstwą słaboprzepuszczalną. Na gruntach rolnych ulega zmianom struktura oraz zawartości makro i mikroelementów co związane jest z niewłaściwą kulturą agrotechniczną.

Gleby są zanieczyszczane przez odpady komunalne i gospodarcze, na terenie miasta występują dzikie składowiska odpadów. Potencjalne źródło zanieczyszczeń mogą stanowić gromadzenie lub transport odpadów przez zakłady, które mają zatwierdzony program gospodarki odpadami niebezpiecznymi. Występuję również zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi, wywoływane głównie przez zakłady przemysłowe oraz ruch pojazdów mechanicznych.

#### Zagrożenia wód powierzchniowych i podziemnych

Wody powierzchniowe i podziemne są elementem nie tylko najbardziej zagrożonym, ale również wpływającym na pozostałe komponenty środowiska. Wśród źródeł wpływających na pogorszenie ich jakości należy wymienić:

- ścieki komunalne – nieuporządkowana gospodarka wodna na części terenów miasta (brakuje zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków) – powoduje, że nieoczyszczone ścieki trafiają do przydomowych szamb (które mogą być mało szczelne) lub bezpośrednio do gruntu; działania takie stanowią bezpośrednie zagrożenie dla czystości wód powierzchniowych i podziemnych (szczególnie na obszarach płytkich wód gruntowych i na gruntach przepuszczalnych);

- ścieki deszczowe – odprowadzanie niepodczyszczonych wód deszczowych do gruntu, rowów a dalej do rzek – stanowi niebezpieczeństwo dla tych wód;
- dzikie wysypiska odpadów bytowych i gospodarskich (głównie występujące w obniżeniach terenu, w lasach, w starych wyrobiskach itp.) – powodują przedostawanie się do wód powierzchniowych i gruntowych (zwłaszcza na terenach poboru wód z ujęć czwartorzędowych o słabej izolacji) substancji szkodliwych i stanowią poważne źródło skażeń;
- zanieczyszczenia z terenów rolniczych – niewłaściwa gospodarka rolna w tym gromadzenie i gospodarowanie nawozami sztucznymi i organicznymi (gnojowica, obornik), a także chemicznymi środkami ochrony roślin oraz niewłaściwa gospodarka ściekowa (z obiektów hodowlanych – głównie kurników) powoduje zanieczyszczenie wód powierzchniowych i gruntowych.

#### Zagrożenia flory i fauny

Do głównych i potencjalnych zagrożeń dla szaty roślinnej terenu Miasta można zaliczyć: urbanizację, komunikację i rolnictwo. Największym zagrożeniem dla flory jest zmiana warunków siedliskowych lub ich bezpośrednio niszczenie.

Zarówno dla flory jak i dla fauny największe znaczenie mają zmiany w poziomie i trofizmie wód gruntowych i powierzchniowych oraz ich jakość. Obniżanie poziomu wód gruntowych powoduje ubożenie i degradację środowiska ich występowania, a co za tym idzie zbiorowisk roślinnych i poszczególnych gatunków.

Zbiorowiska roślinne narażone są także na inne niekorzystne zmiany, powodowane niewłaściwą gospodarką człowieka, a w szczególności na :

- celowe ich usuwanie przez człowieka lub zmianę użytkowania (np. z łąk na grunty orne),
- wypieranie zbiorowisk naturalnych i półnaturalnych przez zbiorowiska synantropijne,
- wprowadzanie nowych konkurencyjnych gatunków (tzw. introdukowanych), obcych rodzimej roślinności.

### **I.3.3. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

---

Lasy zajmują w Mieście powierzchnię 536,76 ha, lesistość wg danych BDL GUS w 2014 wynosiła 27,05%. Udział lasów jest na podobnym poziomie jak średnia dla całego kraju (29,5%) ale znacznie wyższym niż średnia dla powiatu mińskiego (21,7%) i województwa mazowieckiego (23,3%).

W strukturze własnościowej gruntów leśnych dominują lasy własności Skarbu Państwa zajmujące powierzchnię 386,8 ha i stanowią 71,1% gruntów leśnych ogółem, składają się na nie dwa kompleksy leśne w północnej części Miasta: poligon wojskowy oraz las Bułhaka. Pozostałe lasy publiczne innych własności to jedynie 4,86 ha i stanowią 0,9%. Lasy własności prywatnej zajmują powierzchnię 150 ha i stanowią 28%.

### **I.3.4. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

---

Rolnictwo w mieście Sulejówek odgrywa marginalną rolę. Powierzchnia użytków rolnych w granicach administracyjnych miasta wynosi ok. 495 ha, czyli ok. 26% powierzchni całkowitej. Największy kompleks użytków rolnych występuje w południowej części miasta, pomiędzy ulicą Czynu Społecznego a pasmem zabudowy wielofunkcyjnej wzdłuż Traktu Brzeskiego.

Wg Powszechnego Spisu Rolnego przeprowadzonego w 2010 r. na terenie gminy funkcjonowało 119 gospodarstw rolnych, w tym 66 gospodarstw prowadzących działalność rolniczą.



Gospodarowały one 313,5 ha, gdzie pod zasiewami było jedynie ok. 57 ha, użytki zielone trwale zajmowały ok. 82 ha. W strukturze zasiewów dominują zboża 40 ha, głównie żyto i owies. Pogłowie zwierząt jest małe, w 21 gospodarstwach chów obejmował 133 SD.

Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2008 nr 237 poz. 1657) wszystkie grunty rolne w granicach administracyjnych miast przestały być chronione prawnie, bez względu na ich klasę bonitacyjną.

Tereny rolne w mieście Sulejówek nie odgrywają znaczącej roli w produkcji rolniczej, coraz częściej są trwale odłogowane. Powinny być one pozostawione w najbliższych latach jako „otwarte” i traktowane jako rezerwa rozwojowa miasta dla przyszłej urbanizacji.

#### **I.4. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH**

---

Na terenie miasta Sulejówek nie występują udokumentowane obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

#### **I.5. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA**

---

Na terenie miasta Sulejówek nie stwierdzono udokumentowanych złóż kopalin oraz kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Miasto Sulejówek leży na granicy dwóch Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 52 i 83.

W obrębie JCWPd nr 52 i 83 wyodrębnia się 3 Główne Zbiorniki Wód Podziemnych:

- 215 – subniecka warszawska. Nieudokumentowany zbiornik porowy z trzeciorzędu, o powierzchni ok. 51 000 km<sup>2</sup>. Szacunkowe zasoby wynoszą ok. 250 tys. m<sup>3</sup>/d.
- 215 a – subniecka warszawska (część centralna). Nieudokumentowany zbiornik porowy z trzeciorzędu, o powierzchni ok. 17 500 km<sup>2</sup>. Szacunkowe zasoby wynoszą ok. 145 tys. m<sup>3</sup>/d.
- 222 – Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Udokumentowany zbiornik porowy z czwartorzędu, o powierzchni ok. 2 674 km<sup>2</sup>. Dynamiczne zasoby wynoszą ok. 616,679 tys. m<sup>3</sup>/d.

Na terenie miasta Sulejówek nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

#### **I.6. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

---

Na terenie miasta Sulejówek nie występują tereny i obszary górnicze, wyznaczone na podstawie prawa geologiczne i górnicze.

## **I.7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ**

---

Na terenie miasta nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na terenie części Starej i Nowej Żurawki znajdują się urządzenia dla regulacji wodnych na potrzeby rolnictwa. Wprowadzenie zabudowy na tym terenie powoduje niszczenie istniejących urządzeń co prowadzi do lokalnych podtopień.

## **I.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

---

### **I.8.1. ZARYS HISTORII I PRZEMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA**

---

Sulejówek historycznie należał do ziemi okuniewskiej, która stanowiła w średniowieczu wschodnią część ziemi warszawskiej. Obszar ten stał się atrakcyjny do zakładania osad dopiero po ustabilizowaniu się stosunków polsko-litewskich. Po zawiązaniu Unii z Litwą wschodnia część Mazowsza objęta została międzynarodowym handlem. Powstał szlak handlowy - Trakt Litewski, wiodący z Warszawy do Liwa przez Okuniew, Stanisławów, Drohiczyn, a dalej przez Brześć Litewski na Litwę i Ruś. Funkcjonował do XIX w., kiedy stracił swoje międzynarodowe znaczenie po wybudowaniu Drogi Terespolskiej zwanej Traktem Brzeskim. W I połowie XV w. powstała w okolicy miejscowość Długa Kościelna.

W roku 1538 Stanisław Okuń – cześnik czerski otrzymuje przywilej od króla Zygmunta I Starego na założenie miasta, czyni to we wsi Długa Wola, powstaje miasto Okuniew. Przywilej królewski nadawał prawo niemieckie oraz przywilej organizowania targów i jarmarków. Już w 1540 r. erygowano parafię w Okuniewie. W skład dóbr okuniewskich wchodziły: Okuniew, Budziska, Długa Kościelna, Żurawia i Sulewo (Sulegowo). Pierwsza wzmianka o Sulejówku pochodzi z 1526 roku. W aktach wcielonych do Korony ziem mazowieckich istnieje zapis o wsi Sulewo płacącej dziesięcinę na rzecz kościoła parafialnego w Długiej Kościelnej. W tym czasie we wsi Sulewo znajdowała się karczma i kilka chat. Wieś rozwija się bardzo powoli w 1826 r. znajdowało się tu 6 domów, zamieszkałych przez 57 os., w 1890 r. – 90 osób. Dobra okuniewskie na przestrzeni czasu zmieniały właścicieli wielokrotnie, byli nimi kolejno Okuniowie, Powsinowie, Ciołkowie, Radzymińscy, Okęccy, Grzybowski, Kliccy, Łubieńscy i Łopatinowie. Dobra Okuniew w 1877 r. składały się z folwarków: Okuniew, Sulejówek i Wola Grzybowska; osiedla miejskiego Okuniew oraz wsi: Okuniew, Sulejówek, Michałów, Zabraniec i Wola Grzybowska. (7527 mr.).

Dynamiczny rozwój Sulejówka zapoczątkowała budowa linii kolejowej Warszawa-Terespol-Brześć ze stacją „Miłosna”. Linia zastała uruchomiona w 1866 r. Przy Stacji „Miłosna” powstała rampa do przeładunku towarów, staw kolejowy oraz osada Cechówka dla pracowników kolei. Nazwa związana jest z przeładunkiem pochodzącego z okolicznych lasów drewna na stacji, które tu cechowano. Na terenie Glinianek, ze względu na duże podkłady płytko zalegającej gliny, na początku XX w. Łopatin uruchamia pierwszy zakład przemysłowy - cegielnię, powstają stawy „Babski”, „Kozacki”, „Łabędowicza”, „Piątki”. W 1898 r. utworzono rembertowski Poligon Artyleryjski. Powoduje to osiedlanie się rodzin carskich oficerów garnizonowych, głównie wzdłuż torów kolejowych. W tym czasie uruchomiono tramwaj konny, łączący Okuniew ze stacją kolejową. Kolejka wąskotorowa funkcjonowała do I Wojny Światowej. Pozostałością po tracie tramwajowym jest dzisiejsza ulica Tramwajowa w Sulejówku. W 1910 r. zostaje uruchomiony przystanek kolejowy „Sulejówek” dla potrzeb wojskowych i dla coraz liczniej przybywających letników.

Po 1918 r. przybywa tu także wielu Polaków z ziem wschodnich, którzy kupowali domy od carskich oficerów bądź place z rozparcelowanego majątku Łopatinów – parcele Arkadia, Marzenie i Dobra Przyjaźń. Wkrótce w Sulejówku osiedlają się twórcy II Rzeczypospolitej i napływ ludności nasila się jeszcze bardziej, więcej jest też letników – po 1920 r. Sulejówek jest modną miejscowością letniskową.

Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości Cechówka i Sulejówek znalazły się w gminie Okuniew, w powiecie warszawskim. Sulejówek liczył wtedy 60 domów i 350 mieszkańców. Po 1939 r. miał już 250 domów i 3 000 mieszkańców. 1 kwietnia 1939 został odłączony od Okuniewa i stał się ośrodkiem gminnym dla: Cechówki, Żurawki, Żwira, Szkopówki, części Woli Grzybowskiej i części Długiej Kościelnej.

Wieś Żurawka występowała na mapach już XVIII w. Jako folwark należała do dóbr Długa Kościelna, w 1829 r. została kupiona przez właścicieli majątku Miłosna. Została uwłaszczona w 1893 r., mieszkańcy otrzymywali po niewielkim kawałku ziemi (0,5-3ha) - było to 19 gospodarstw skupionych wzdłuż bagnistej drogi (obecnie ulica Czynu Społecznego), w 1939 r. wieś miała 67 gospodarstw, w tym tylko 4 domy drewniane. Po wybudowaniu kolei Warszawsko-Terespolskiej wieś zaczęła rozwijać się ku stacji. Część przy ul. Czynu Społecznego nazwano Stara Żurawką, a rozbudowaną w stronę kolei Nową Żurawką. Wieś Żwir (Żwirówka) powstała w 1908 r., kilka gospodarstw wydzielonych z majątku Starej Miłosnej. Nazwa wsi została zmieniona w 1946 r. na Ratajewo, dla uczczenia pamięci zamieszkującego w niej przed wojną marszałka Sejmu Macieja Rataja, zamordowanego przez hitlerowców. Szkopówka powstała w latach 1901-1902 w wyniku rozparcelowania folwarku „Karczma Zielona” w Woli Grzybowskiej.

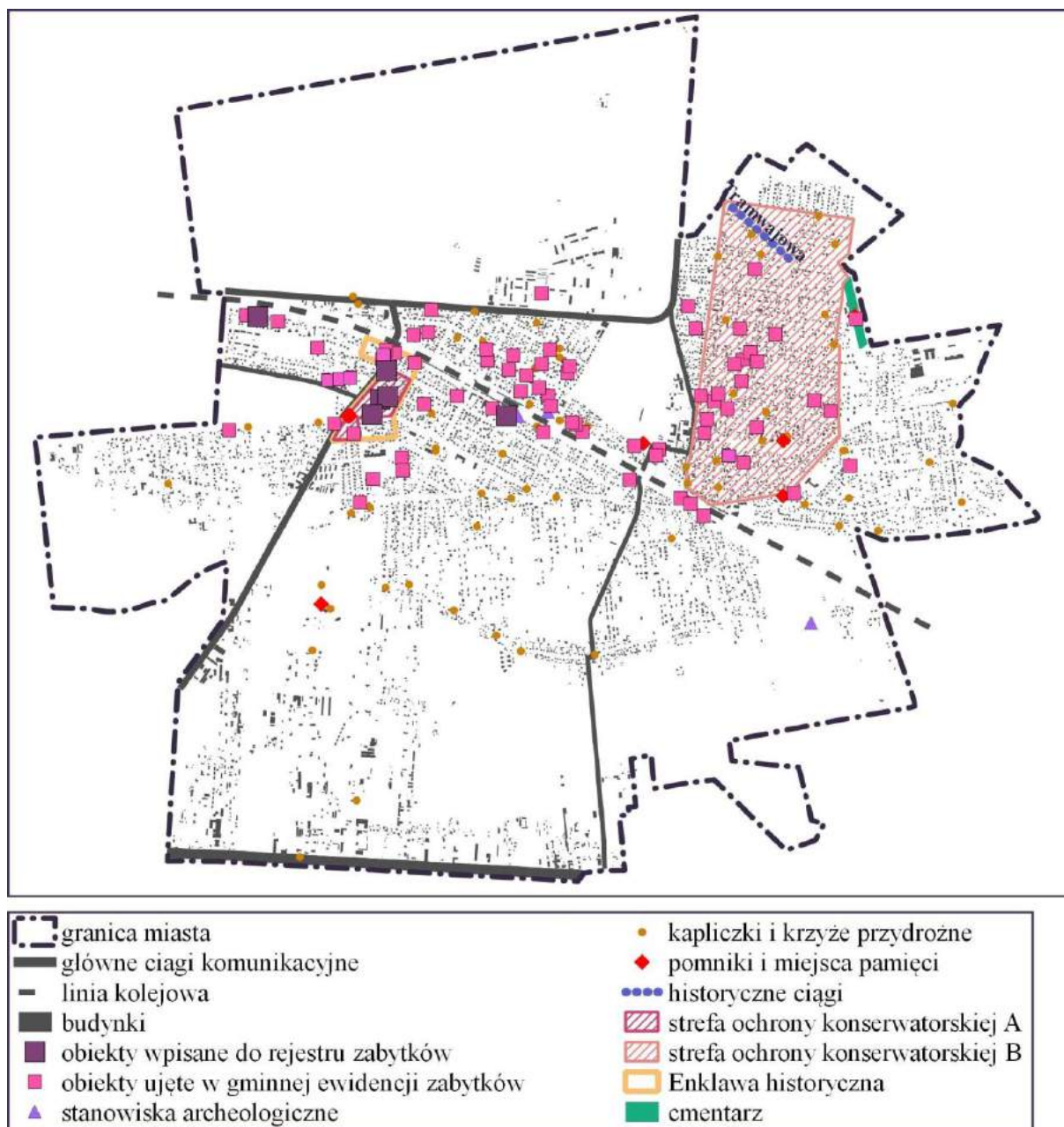
W 1952 r. po likwidacji powiatu warszawskiego gmina Sulejówek stała się dzielnicą miejsko-uzdrowiskowego powiatu Otwock, a w 1958 r. osiedlem miejskim w powiecie otwockim. 18 lipca 1962 r. osiedle Sulejówek otrzymuje prawa miejskie, liczy wtedy 13,5 tys. mieszkańców. W 1975 r. po reformie administracyjnej miasto Sulejówek znalazło się w województwie stołecznym warszawskim, a w 1999 r. w województwie mazowieckim (powiat miński). Od 1 stycznia do 27 października 2002 r. miasto wchodziło w skład powiatu warszawskiego, a po jego zlikwidowaniu wróciło do powiatu mińskiego.

Najstarsza zabudowa miasta skupiona jest wzdłuż linii kolejowej, stanowią ją głównie murywane wille na dużych działkach (często wtórnie podzielonych). Drugim obszarem z skupiskiem zabudowy zabytkowej jest d. osiedle Cechówka. Miasto nie wykształciło centrum handlowego, czy administracyjnego, co wynikało głównie z jego letniskowego charakteru w okresie międzywojennym. Brak jest zagospodarowanych parków miejskich, parki przy willach Milusin, Otrando i Bzów stanowią własność prywatną. Włączone w obręb miasta wsie nie zachowały oryginalnej zabudowy a ich pierwotne układy przestrzenne uległy zatarciu.



## I.8.2. WALORY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Mapa 11 Dziedzictwo kulturowe



Źródło: opracowanie własne.

### I.8.2.1. Enklawa historyczna

Enklawa historyczna została utworzona uchwałą nr 11/III/88 z dn. 27.10.1988 Miejskiej Rady Narodowej jako obszar związany z pobytami i działalnością „twórców Rzeczypospolitej”: Józefa Piłsudskiego, Jędrzeja Moraczewskiego i Ignacego Paderewskiego. W skład enklawy wchodzi zespół willi: „Milusin”, „Otrando”, „Bzów”, „Helin” oraz Dworek „Siedziba”. Enklawa Historyczna została utworzona w celu promocji postaci historycznych związanych z miastem, architektury i zieleni.

### Dworek „Milusin”

Wzniesiony został w 1923 r. dla Aleksandry i Józefa Piłsudskich wg projektu arch. Kazimierza Skórewicza ze składek Komitetu Żołnierza Polskiego. Rodzina Piłsudskich mieszkała w Sulejówku do 1926 r., po przewrocie majowym dworek stał się jedynie miejscem wypoczynku Marszałka. W czasie II wojny światowej był on odwiedzany przez niemieckich oficerów i żołnierzy. W czasie wojny pomieszkiwała w nim rodzina Aleksandry i Józefa Piłsudskich. „Milusin” przetrwał wojnę w stanie nienaruszonym. Dopiero w 1947 r. całe jego wyposażenie, zostało wywiezione. Do 1956 r. Dworek znajdował się w dyspozycji Ambasady ZSRR, a po tym okresie funkcjonowało tam państwowe przedszkole. W 2000 roku miasto przekazało budynek Fundacji Rodziny Józefa Piłsudskiego.

Budynek murowany jednokondygnacyjny z dachem wielospadowym krytym dachówką ceramiczną. Wzniesiony w stylu dworkowym. W elewacji frontowej portyk wsparty na zdwojonych kolumnach, w polu tympanonu owalne okienko. W kondygnacji poddasza od strony ogrodu trzy facjaty. W elewacji południowej portyk tarasowy. Poza portykiem wejściowym i profilowanymi gzymsami budynek jest pozbawiony detalu architektonicznego.

### Dom „Otrando”

Zwany potocznie „Drewniakiem”, nabyty przez Aleksandrę Szczerbińską, przyszłą żonę Marszałka, w 1921 r. Piłsudscy spędzali w niej tylko lato, ze względu na brak dostatecznego ogrzewania. W 1944r. w „Drewniak” od przypadkowej kuli zginął pierwszy premier II Rzeczypospolitej Jędrzej Moraczewski. W 2006 r. władze Sulejówka przekazały klucze do willi spadkobiercom Marszałka.

Jest to budynek drewniany w stylu „Świdermajer” – charakterystycznym dla podwarszawskich letniskowych miejscowości, otynkowany po II Wojnie Światowej, parterowy z mieszkalnym poddaszem z dachem dwuspadowym. Elewacja frontowa z wystawką okienną krytą dwuspadowym dachem, w centralnej osi balkon. Przy ścianach szczytowych drewniane piętrowe przeszkłone altany. W dachu elewacji ogrodowej dwie facjaty. Budynek pozbawiony detalu architektonicznego, w parterze zachowane drewniane okiennice.

### Willa „Bzów”

Budynek wzniesiony został w latach 20. XX wieku. Do 1932 r. stanowił prywatną własność rodziny Kamińskich. Następnie teren „Willi Bzów” nabyła Fundacja Oficerskich Domów Wypoczynkowych i była zarządzana przez 7. Pułk Ułanów. W kolejnych latach organizowano tu turnusy dla kombatantów i sierot po poległych żołnierzach. W 1970 r. umieszczono w niej Przychodnię Zdrowia.

Budynek dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem, dach dwuspadowy. W elewacji frontowej parterowy półkolisty wykusz. Na dekorację architektoniczną składają się pilastry ujmujące narażę elewacji frontowej oraz flankujące oś z drzwiami wejściowymi, a także profilowane gzymsy.

Zespół willi „Milusin”, „Otrando” i „Bzów” został wpisany do rejestru zabytków pod nr 1348.

### Dworek „Siedziba”

Zbudowany w 1911r. Zamieszkały przez premiera Jędrzeja Moraczewskiego w latach 1920-1940.

Budynek parterowy, parterowy z mieszkalnym poddaszem, dach dwuspadowy. Budynek nawiązuje do dawnej architektury dworskiej. W elewacji frontowej facjata zwieńczona trójkątnym frontonem. Do drzwi wejściowych prowadzą schodki z pełnymi balustradami zdobionymi ostrosłupami. Przy szczytowych elewacjach drewniane przybudówki.

Obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 1299.

### Willa „Helin”

Budynek zbudowany w 1930 r. z inicjatywy Ignacego i Heleny Paderewskich, przeznaczony był dla samotnych kobiet z inteligencji. W czasie II wojny miała tu swoją siedzibę Abwehra. Obecnie mieści się tu Centrum Szkoleniowe Ośrodka Rozwoju Edukacji.

Budynek jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, dach pseudomansardowy. Silnie przekształcony podczas remontu.

### **I.8.2.2. Układy urbanistyczne**

Najcenniejszym układem urbanistycznym jest układ przestrzenny osady Cechówka. Osiedle powstało w sąsiedztwie stacji kolei warszawsko-terespolskiej - Miłosna. Układ został wytyczony w latach 1910-1920. Osią w przeważającej części ortogonalnego założenia jest ul. Armii Krajowej. Pierwotnie kwartały dzielono na 4 duże działki, które w późniejszym okresie uległy wtórnej parcelacji. Było to osiedle mieszkaniowe dla pracowników kolei. Zaczęła funkcjonować tu także cegielnia i cegownia drewna. Funkcje usługowe skupiały się w południowej części, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej. Układ objęty Gminną Ewidencją Zabytków i zapisami planów miejscowych tzn. znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

### **I.8.2.3. Zabytki budownictwa mieszkalnego**

Na przełomie XIX i XX w. na terenie miasta budowano głównie domy letniskowe drewniane w stylu „szwajcarskim” z dekoracją „laubzegową”. Z tego okresu do dnia dzisiejszego przetrwały: Willa „Kaprys” (ul. Narutowicza 4), Willa „Zagłobin” (ul. Wilsona 14), budynek w stylu świdermayer (ul. Szekspira 4) i inne (np. Kruczkowskiego 58, Reymonta 18, Akacja 6, Lipowa 2).

Po 1918 r. powstaje wiele domów murowanych nawiązujących do form klasycznych. Wiele z nich to budynki jednokondygnacyjne z facjatami i gankami tarasowymi np.:

- Willa „Dusieńka”, 1936, ul. Sejmowa 6
- Willa „Józefina”, 1935, ul. Armii Krajowej 33, budynek posiada bogatą dekorację architektoniczną, pod balkonem na elewacji frontowej znajduje się element secesyjny - płaskorzeźba przedstawiająca rajske ptaki wśród kwiatów
- Willa „Helenówka”, 1932, ul. Głowackiego 23, budynek pierwotnie parterowy z mieszkalnym poddaszem, obecnie dwukondygnacyjny (ślady po nadbudowie na ścianie szczytowej).
- Budynek mieszkalny, 1933, ul. Kombatantów 32,
- Willa, ul. Cieplaka 15,
- Willa, I ćw. XX w., ul. Armii Wojska Polskiego,
- Willa „Heknerówka”, lata 20. XX w., ul. Puszkina 2,
- Willa, 1927, ul. Baryłki 10,
- Willa „Mały Dworek”, 1929r., ul. Krasickiego 29,
- Willa „Wesoły Domek”, 1926, ul. Niemojewskiego,
- Willa, 1928, ul. Prusa 7.

Modernizm lat 30. reprezentowany jest dość rzadko. Istnieje kilka przykładów czystego modernizmu oraz kilka stanowiących fuzję cech willi modernistycznych (klatka schodowa ze wstęgowym oknem, imitacje łamanych okien na narożach budynku, pełna balustrada tarasu, uskokowy układ elementów, asymetryczność elewacji) z innymi stylami:

- Willa, ul. Dworcowa 51,
- Willa „Littoria”, ul. Dworcowa 39 – posiada cechy architektury tradycyjnej tzn. naczółkowy dach,
- Willa, ul. Okuniewska 55,
- Willa, ul. Kombatantów 36,
- Budynek mieszkalny, ul. Armii Wojska Polskiego 9.

Okazałą willą podmiejską jest Willa „Dewajtis” zaprojektowana w 1926 r. przez architekta Jana Białego. Zbudowana z cegły na planie prostokąta, piętrowa z użytkowym poddaszem, przykryta dachem łamanym. W latach 70. XX w. budynek przekazano na siedzibę Urzędu Miasta, gdzie mieści się do dziś. Willa wraz z otaczającym ją storodrzewiem stanowi przykład klasycyzujących realizacji architektonicznych stylu narodowego oraz jest zachowanym w oryginalnej formie elementem w układzie miejscowości letniskowej.

#### **I.8.2.4. Obiekty architektury sakralnej**

Na terenie miasta Sulejówek nie występują zabytkowe obiekty sakralne. Ciekawą formę architektoniczną posiada kościół pw. Maryi Matki Kościoła przy ulicy Żeromskiego. Wzniesiony w latach 1972-1983 wg projektu prof. Władysława Pieńkowskiego. Jest przykładem architektury późnego modernizmu. Nawiązuje do okresu gotyku przez strzelistość uzyskaną dzięki ostremu kątowi nachylenia głównych połaci dachu. Zgeometryzowana bryła jest prosta i surowa, natomiast wewnątrz jest wypełnione światłem wpadającym przez okna – betonowe, ażurowe ściany wypełnione witrażami. Styl kościoła opiera się na surowych materiałach, do których zalicza się beton, kamień polny, cegłę i drewno.

#### **I.8.2.5. Inne pojedyncze obiekty architektury**

Budynek d. kasyna, pl. Czarneckiego jest przykładem stylu socrealistycznego w architekturze Sulejówka. Wzniesiony w latach 50. XX w. Budynek jednokondygnacyjny, na planie litery C. Korpus główny kryty wysokim czterospadowym dachem, skrzydła usytuowane prostopadłe, kryte dachami o niewielkim spadku. Budynek d. kasyna połączony jest alejką z osiedlem mieszkaniowym, stanowi integralną część architektonicznej koncepcji tego zespołu. Została wydana decyzja, w sprawie wpisania budynku do rejestru zabytków, jednak jest nieprawomocna.

#### **I.8.2.6. Tereny zieleni**

Na terenie miasta nie istnieją publicznie dostępne zabytkowe parki. Wartością historyczną cechuje się katolicki cmentarz komunalny w Miłosnej, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Został założony we wrześniu 1939 r. ze względu na konieczność zapewnienia pochówku ofiarom nalotów niemieckich. Cmentarz na planie prostokąta z ortogonalnym układem alejek. Na cmentarzu znajduje się grób Nieznanego Żołnierza (1946 r.) oraz kwatery żołnierzy WP z 1939 i 1944 r. Najstarsze zachowane nagrobki pochodzą z lat 40. XX w.

#### **I.8.2.7. Pomniki i miejsca pamięci narodowej**

Na terenie miasta znajdują się następujące pomniki i miejsca pamięci narodowej:

- Pomnik Mieszkańców Poległych i Pomordowanych w latach 1939-1944, Skwer Pamięci, odsłonięty w roku 1971,
- Kopiec Współtwórców Niepodległej, poświęcony pamięci twórców II Rzeczypospolitej, którzy mieszkali w Sulejówku w okresie międzywojennym: Józefa Piłsudskiego, Jędrzeja Moraczewskiego, Ignacego Paderewskiego, Macieja Rataja i Stanisława Grabskiego, Skwer Niepodległości, usypany w 70. rocznicę odzyskania niepodległości,
- Pomnik Poległych Żołnierzy AK i Harcerskiego Batalionu „Zośka”, Skwer Powstania Warszawskiego, odsłonięty w 1990 r.,
- Mogiła zbiorowa - grób nieznanymi żołnierzy, poległych we wrześniu 1939 r., cmentarz parafialny w Sulejówku – Miłosnej,
- Płyta „Golgota Wschodu 1939-1956” upamiętniająca mieszkańców Sulejówka zesłanych na Sybir, ufundowana przez Związek Sybiraków w 2000 r., cmentarz parafialny w Sulejówku,
- Pomnik – Ogród Pamięci Dzieci Narodzonych i Zamordowanych w Oświęcimiu, ul. Mariańska 9,
- Pomnik Marszałka Józefa Piłsudskiego z córkami „Lekcja Historii”, odsłonięty w 2013 r. na Skwerze Niepodległości.

#### **I.8.2.8. Krzyże i kapliczki**

Na terenie miasta nie znajdują się zabytkowe kapliczki i krzyże przydrożne, choć kilka posiada wartość historyczną. Najpopularniejszym typem obiektów małego kultu religijnego są figury Matki Boskiej Niepokalanej Poczęcia posadowione na niewielkim postumentach (np. figura z 1905 r. przy ulicy Reymonta 10, figura z 1950 r. przy Armii Krajowej 40), figury te umiejscawiane są często również w szklanych gablotach (np. przy ul. Kościuszki 8, Dworcowej 43). Przykładami kapliczek arkaadowych są kapliczka Matki Boskiej Fatimskiej przy ul. Skorupki,



Kapliczka Chrystusa datowana na 1946/47 r. na rogu ulicy 3 maja i Krótkiej, Matki Boskiej przy ul. Kraszewskiego 5. Na terenie miasta można spotkać kapliczki typu skrzynkowego (np. przy al. Piłsudskiego 19), bądź wnekowe (np. ul. Kombatantów 54). Najczęściej spotykane są krzyże drewniane. Jednym z najstarszych krzyży jest metalowy krzyż z 1941 r., na którym doczepiono kapliczkę skrzynkową. Wartością artystyczną cechują się dwa krzyże o wyraźnym wpływie secesji - z kutego metalu na postumencie z wbudowanym okienkiem (np. datowany na 1945 r. na rogu ulic 3 maja i Staszica oraz krzyż na rogu ulic Niemojewskiego i Głowackiego).

### 1.8.2.9. Historyczne układy komunikacyjne

Przez teren miasta w ciągu obecnej drogi wojewódzkiej nr 637 przebiegał średniowieczny szlak handlowy z Warszawy przez Liw do Wilna. Początki szlaku sięgają XI–XIII w., okres świetności przypadł na XVII i XVIII w. Stracił swoje międzynarodowe znaczenie po zrealizowaniu Traktatu Brzeskiego, którego budowę rozpoczęto w 1820 r.

Pozostałością po traktacie tramwaju konnego łączącego Okuniew ze stacją kolejową Miłosna jest ulica Tramwajowa. Kolejka wąskotorowa funkcjonowała od roku 1898 do 1914 roku, kiedy wycofujące się wojska rosyjskie rozebrały 3-kilometrową trasę i zarekwirowały szyny.

## 1.8.3. ROZPOZNANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO NA OBSZARZE MIASTA

### 1.8.3.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Tabela 5 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Nr na mapie	Adres	Rodzaj obiektu	Nr rejestru, Data wpisu
1.	ul. 11 listopada 139	Budynek mieszkalny zw. „Dworek Siedziba”, zbudowany 1911 r. wraz z działką i otaczającą go zielenią	1299 05.06.1987
2.	ul. Oleandrów 3, ul. Oleandrów5, ul. Paderewskiego 94	Zespół willowy składający się z: – Willi murowanej w stylu dworskim zw. Willa „Milusin”, zbudowanej w 1923 r. – Budynku mieszkalnego mur./drew., z pocz. XX w. – budynku murowanego zw. „Willa Bzów”, wzniesiony ok. 1920 r.	1348 12.05.1988
3.	ul. Dworcowa 147	Budynek mieszkalny, wzniesiony w I. ćw. XXw.	4164-1/39-1/09 21.10.2009
4.	ul. Dworcowa 55	Willa „Dewajtis”, wzniesiona w latach 20. XXw.	1267 31.07.2014
5.	ul. Kombatantów 76	Budynek dawnego dworca kolejowego	1338 09.06.2016
6.	Pl. Czarneckiego 41	Budynek dawnego Kasyna	nieprawomocna decyzja na wpisanie budynku do rejestru zabytków

Źródło: dane Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### I.8.3.2. Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków

L. p.	Nr działki, obręb	Adres	Określenie obiektu	Materiał	Czas powstania
1.	157 o. 05	Akacjowa 6	willa	drewno	lata 20-te XX w.
2.	149 o.20	Armii Krajowej 19	kamienica	mur.	lata 30-te XX w.
3.	38 o.20	Armii Krajowej 33	willa „Józefina”	mur.	1935
4.	170 o.14	Armii Krajowej 77	willa	mur	1931
5.	42 o. 30	I Armii Wojska Polskiego 9	budynek mieszkalny	drewno, tynk (?)	l. 30-te XX w.
6.	78 o.29	I Armii Wojska Polskiego 12	willa	mur.	1 ćw. XX w.
7.	152 o.13	Baryłki 10	willa	mur.	1927, przeb. 1933
8.	118 o.18	Chopina 10	dom mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
9.	131 o.16	Cieplaka 15	willa	mur.	lata 30-te XX w.
10.	66 o.13	Dąbrowskiego 1	dom mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
11.	58 o. 34	Dworcowa 1	dom mieszkalny	mur.	lata 20-te XX w.
12.	24 o.33	Dworcowa 39	willa „Littoria”	mur.	1937-38
13.	24 o. 32	Dworcowa 55	willa „Dewajtis”	mur.	1920
14.	11 o. 32	Dworcowa 67	willa	drewno, tynk	ok. 1930
15.	22 o. 31	Dworcowa 99	willa	mur.	1 ćw. XX w.
16.	18 o 28	Dworcowa 147	budynek mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
17.	12 o 28	Dworcowa 151	willa	mur.	lata 30-te XX w.
18.	15/2 o.08	Głowackiego 4	kamienica	mur.	lata 30-te XX w.
19.	73 o.20	Głowackiego 23	willa „Helenówka”	mur.	1932
20.	41 o.35	Kolejowa 38a, 38b i 38c	zespół 3 budynków kolejowych	mur. /drewno	1 ćw. XX w.
21.	36 o. 07	Kombatantów 32	dom mieszkalny	mur.	1933
22.	23 o. 07	Kombatantów 36	willa	mur.	lata 30-te XX w.
23.	17 o. 07	Kombatantów 38	budynek	mur.	XIX/XX w.
24.	25 o. 44	Krasickiego 29	willa „Mały Dworek”	mur.	1929
25.	38 o. 44	Krasickiego 33	dom mieszkalny	mur.	ok. 1928
26.	118 o.31	Kruczkowskiego 58	dom mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.
27.	99 o.05	Lipowa 2	dom mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.
28.	89 o.31	Listopada 11-go 88	willa	mur.	lata 30-te XX w.
29.	28 o. 31	Listopada 11-go 139	dworek „Siedziba”	mur.	1911
30.	24 o. 29	Listopada 11-go 179	dom mieszkalny	drewno	1941
31.	271 o.16	Maja 3-go 50	willa	mur.	lata 30-te XX w.
32.	43/1 o.30	Matejki 5	willa	mur.	lata 30-te XX w.
33.	11 o.14	Mińska 5	willa	mur.	lata 20-te XX w.
34.	8/1 i 8/2 o. 23	Narutowicza 4	willa „Kaprys”	drewno	1 ćw. XX w.
35.	321/1 o.16	Niemojewskiego 28	budynek mieszkalny	mur.	ok. 1932
36.	168 o. 16	Niemojewskiego 42	budynek mieszkalny	mur.	lata 30-te XX w.
37.	117 o. 14	Niemojewskiego 52	willa „Wesoły Domek”	mur.	1926
38.	88 o.03	Ogińskiego 5	willa	mur.	lata 30-te XX w.
39.	8/2 o. 27	pl. Czarneckiego	dawne kasyno	mur.	lata 50-te XX w.
40.	33 o. 02	Okuniewska 55	budynek mieszkalny	mur.	lata 30-te XX w.

41.	54/2 o.31	Oleandrów 3	willa „Otradno”	drewno	pocz. XX w.
42.	54/1 o.31	Oleandrów 5	willa „Milusin”	mur.	1923, K. Skórewicz,
43.	86 o.42	Paderewskiego 77	willa „Helin”	mur.	1930
44.	57/2 o.31	Paderewskiego 94	willa „Bzów”	mur.	lata 20-te XX w.
45.	3 o. 40	Paderewskiego 109	willa „Marysin”	mur.	1931 r.
46.	29 o. 48	Piaskowa 7	budynek mieszkalny	mur.	lata 20-te XX w.
47.	116/1 o. 04	Piastowska 8	budynek mieszkalny	mur.	lata 20/30-te XX w.
48.	4 o.31	Piłsudskiego 11	willa	mur.	lata 20-te XX w.
49.	17 o.30	Piłsudskiego 14	budynek mieszkalny	mur.?	1 ćw. XX w.
50.	16/2 o.30	Piłsudskiego 18	budynek mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
51.	55 o. 40	Piłsudskiego 46	budynek mieszkalny	mur.	lata 20-te XX w.
52.	67 o.05	Poniatowskiego 8	willa	mur.	lata 20-te XX w.
53.	94/1 o.04	Poniatowskiego 9	budynek mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.
54.	91 o.04	Poprzeczna 3	willa	mur.	1 ćw. XX w.
55.	153 o.42	Prusa 7	willa	mur.	1928
56.	31 o. 28	Puszkina 2	willa „Heknerówka”	mur.	lata 20-te XX w.
57.	56/1 i 56/2 o.05	Reja 2	dom mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
58.	52/1 o.05	Reja 4	dom mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
59.	75 o. 07	Reymonta 7	dom mieszkalny wielorodzinny	mur.	ok. 1930
60.	66/1 o.04	Reymonta 18	dom mieszkalny	drewno	pocz. XX w.
61.	129 o.04	Reymonta 61	willa	mur.	ok. 1930
62.	82/1 i 83/1 o. 03	Reymonta 77/79	dom mieszkalny	drewno	ok. 1920
63.	383 o. 16	Sejmowa 6	willa „Dusieńka”	mur.	1936
64.	209 o.04	Sierpnia 15 2	willa	mur.	1919-21
65.	138 o.16	Spacerowa 7	willa	mur.	lata 30-te XX w.
66.	16 o.08	Staszica 1	willa	mur.	lata 20-te XX w.
67.	235/2 o.16	Szekspira 4	dom mieszkalny	drewno	lata 30-te XX w.
68.	8 o.20	Świętochowskiego 19 /Wyspiańskiego 1	willa z oficyną	mur.	lata 20-te XX w.
69.	5/1 o.20	Świętochowskiego 23	willa	mur.	lata 30-te XX w.
70.	281 o.16	Świętochowskiego 40	dom mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.
71.	276/1 o.16	Świętochowskiego 44	willa „Walerianka”	mur.	lata 20-te XX w.
72.	95 o.17	Tetmajera 20	willa	mur.	lata 20-te XX w.
73.	156/1 o 24	Wilsona 16	willa „Zagłobin”	drewno	1906
74.	28 o.02	Wrońskiego 1	willa „Ułanka”, ob. biblioteka	mur.	1929-34
75.	51 o.02	Wrońskiego 6	willa	mur.	lata 30-te XX w.
76.	11 o. 18	Łukasińskiego	cmentarz	-	zał. 1939 r.

Strefami ochrony konserwatorskiej zostały objęte najcenniejsze obszary o znaczeniu architektonicznym i historycznym:

- Strefa ochrony konserwatorskiej „A” –związana z życiem i działalnością Marszałka Józefa Piłsudskiego i Jędrzeja Moraczewskiego, w granicach ulic: Piłsudskiego, 11 Listopada, Legionów, Paderewskiego, wschodniej granicy działki nr ew. 86 obr. 42 oraz ul. Harcerskiej.
- Strefa ochrony konserwatorskiej „B” - obejmująca tereny między ulicami: Długa, 3 Maja, Staszica, Bema, Narutowicza, Solskiego, Żelazna, Chopina.



### I.8.3.3. Stanowiska archeologiczne

Tabela 6 Stanowiska archeologiczne

Nr na mapie	Nr AZP	Funkcja obiektu	Chronologia
1.	20/56-69	śląd osadnictwa	nowożytny
2.	21/56-69	śląd osadnictwa	paleolit
3.	1/57-69	śląd osadnictwa	?

Źródło: dane Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### I.8.3.4. Obiekty i obszary objęte ochroną planistyczną

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono dwie strefy ochrony konserwatorskiej:

- Strefa ochrony konserwatorskiej „A” wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówek – etap pierwszy (uchwała nr LXIII/442/2014). Obejmuje najcenniejsze pod względem architektonicznym i historycznym obiekty związane z działalnością Józefa Piłsudskiego i Jędrzeja Moraczewskiego. Wszelkie prace budowlane winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Strefa ochrony konserwatorskiej „B” wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówek (uchwała nr 150/XXV/08), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówek – etap pierwszy (uchwała nr LXIII/442/2014). Przedmiotem ochrony jest układ urbanistyczny d. osady Cechówka oraz charakter i gabaryty zabudowy. W planach nakazuje się adaptację oraz zachowanie historycznego układu dróg.

Ponadto w planach miejscowych ustalono zachowanie istniejących pomników, krzyży przydrożnych, kapliczek i miejsc pamięci.

Granice stref wskazano na rysunku studium „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta”.

## **I.9. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

---

Krajobraz kulturowy jest istotnym elementem w kształtowaniu rozwoju przestrzennego miasta i nierzadko odgrywa znaczącą rolę w promocji miasta na zewnątrz. Historycznie Sulejówek był osiedlem letniskowym, które z czasem przekształciło się w samodzielną jednostką miejską. Część centralna miasta i osiedle Miłosna stanowią trzon budujący jego tożsamość. Dominuje tu zabudowa rezydencjonalna na dużych działkach leśnych oraz zlokalizowane są tu najbardziej wartościowe obiekty m.in. związane z twórcami II Rzeczypospolitej (wille „Milusin”, „Otrando”, „Bzów”, „Helin” czy Dworek „Siedziba”). Wymienione części miasta wymagają szczególnej dbałości i zachowania ich unikatowego charakteru. Największym zagrożeniem dla dziedzictwa kulturowego jest fizyczne zniszczenie obiektów zabytkowych, w tym wyburzenia. Zaniedbane jest również często ich otoczenie i nie stanowi dla nich odpowiedniej ekspozycji. Równie niepokojącym zjawiskiem stają się remonty obiektów prowadzone niezgodnie z wymogami konserwatorskimi. Wiele obiektów zabytkowych, zespołów zabudowy wymaga kompleksowej rewaloryzacji. Powinny być podjęte działania związane z konserwacją i remontem zaniedbanych obiektów oraz w niektórych przypadkach konieczne jest wyznaczenie stref ochrony widokowej, aby zachować powiązania kompozycyjno-przestrzenne.

Sulejówek boryka się z brakiem reprezentacyjnych przestrzeni publicznych. Ulice śródmieścia będące miejscem ogólnodostępnym i mogące pełnić funkcję przestrzeni publicznej są zdominowane przez ruch samochodowy oraz zanieczyszczone przez kolorowe reklamy, bilbordy, plansze i tablice informacyjne. Strefa ta wymaga uporządkowania. Skutecznym narzędziem może okazać się uchwała rady gminy w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu).

Istotnym zagrożeniem dla krajobrazu kulturowego Sulejówka są również zmiany wynikające ze współczesnych procesów rozwoju miast tj. postępująca często w niekontrolowany sposób urbanizacja. Zjawisko to dotyka przede wszystkim południowej części miasta - pasma zabudowy wielofunkcyjnej wzdłuż Traktu Brzeskiego. Źródłem chaosu przestrzennego jest brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycje powstają w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną miasta zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Krajobraz budują także elementy przyrody ożywionej i nieożywionej. Należy otoczyć ochroną miejsca urozmaicające rzeźbę, na terenie miasta są to przede wszystkim wydmy.

## **I.10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH**

---

Na dzień 31.12.2016 r. Audyt Krajobrazowy województwa mazowieckiego nie został opracowany.

## I.11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

### I.11.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

#### I.11.1.1. Liczba ludności i gęstość zaludnienia

Miasto Sulejówek w 2014 r. zamieszkiwało 19 411 osób<sup>8</sup>, co stanowi 13% ludności powiatu mińskiego (2 miejsce za m. Mińsk Mazowiecki). Na przełomie analizowanych 10 lat odnotowano wzrost liczby mieszkańców o 864 os. tj. 5% (Tabela 7). W ostatnim 10-leciu zauważa się znaczny wzrost liczby mieszkańców w kilku gminach położonych wzdłuż linii kolejowej relacji Warszawa-Siedlce tj. w Halinowie, w mieście Mińsk Mazowiecki, gminie wiejskiej Mińsk Mazowiecki oraz w Dębie Wielkim. Miasto Sulejówek również wpisuje się w ten trend, o czym świadczy bezwzględny wskaźnik przyrostu liczby mieszkańców. Prognozuje się dalszą tendencję wzrostową i utrzymanie się wysokiej presji inwestycyjnej na grunty w mieście Sulejówek.

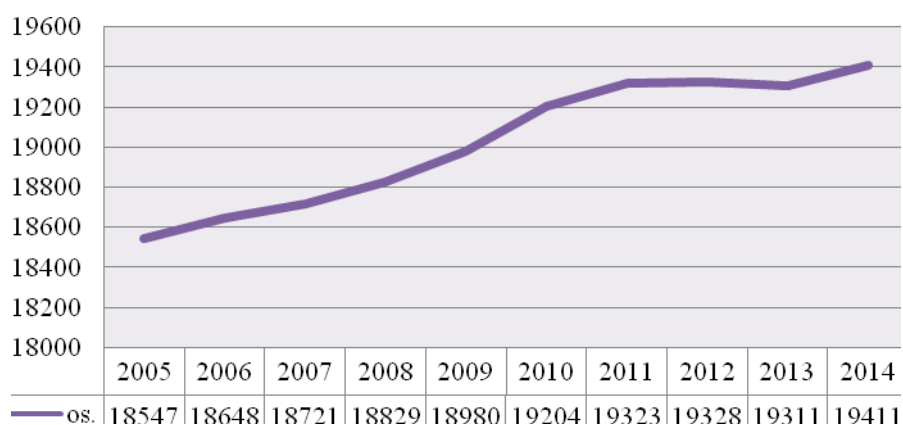
Tabela 7 Liczba ludności gmin powiatu mińskiego w latach 2005 i 2014

Jednostka terytorialna	2005	2014	udział w liczbie mieszk. powiatu	wzrost /spadek liczby mieszk.	
	[os.]	[os.]		[os.]	[%]
<b>m. Mińsk Mazowiecki</b>	37476	40211	27%	2735	7%
<b>Ceglów</b>	6401	6217	4%	-184	-3%
<b>Dębe Wielkie</b>	8230	9701	6%	1471	18%
<b>Dobre</b>	5961	6000	4%	39	1%
<b>Halinów</b>	12464	15341	10%	2877	23%
<b>Jakubów</b>	4950	5076	3%	126	3%
<b>Kaluszyn</b>	6199	5958	4%	-241	-4%
<b>Latowicz</b>	5590	5460	4%	-130	-2%
<b>Mińsk Mazowiecki - gm.</b>	12856	14722	10%	1866	15%
<b>Mrozy</b>	8695	8737	6%	42	0%
<b>Siennica</b>	6925	7371	5%	446	6%
<b>Stanisławów</b>	6253	6684	4%	431	7%
<b>m. Sulejówek</b>	18547	19411	13%	864	5%
<b>Powiat miński</b>	<b>140547</b>	<b>150889</b>	<b>100%</b>	<b>10342</b>	<b>7%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

<sup>8</sup> BDL GUS wg stanu na 31.12.2014 r.

Ryc. 8 Dynamika zmian liczby ludności w mieście Sulejówek w latach 2005-2014



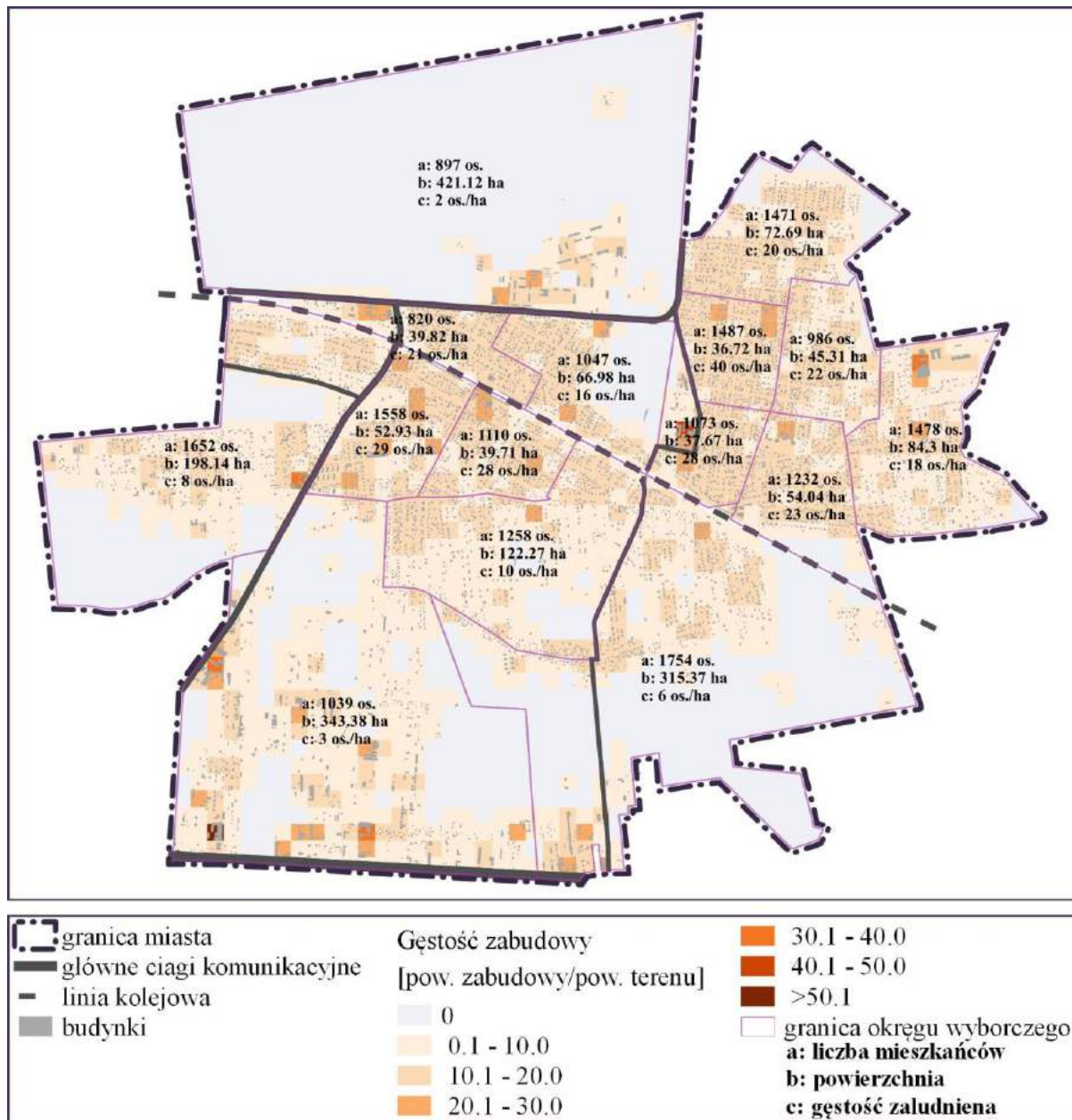
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

W 2014 r. ok. 53% w strukturze płci stanowiły kobiety. Wskaźnik feminizacji wynosił 112. W analizowanym okresie powyższy wskaźnik przyjmuje wartości od 111 do 113.

Gęstość zaludnienia na terenie miasta wynosi 1 005 os./km<sup>2</sup>, przy czym na terenach zainwestowanych<sup>9</sup> wynosi 2 185 os./km<sup>2</sup>. Najgęściej zaludnione są: Sulejówek Centralny, Miłosna Północna i Miłosna Centralna. Gęstość zaludnienia wynika bezpośrednio z stopnia zainwestowania, forma zabudowy odgrywa minimalne znaczenie.

<sup>9</sup> Tzn. z wykluczeniem z ogólnej powierzchni terenów leśnych, zadrzewionych, rolnych, łąk i pastwisk, wód i niezainwestowanych.

Mapa 12 Gęstość zabudowy a gęstość zaludnienia wg podziału na okręgi wyborcze



Źródło: opracowanie własne.

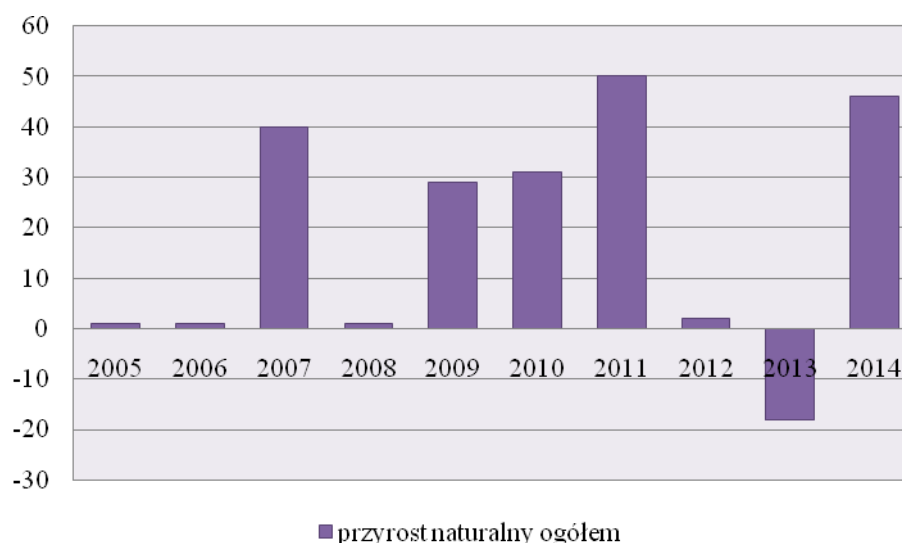
### I.11.1.2. Dynamika zmian liczby ludności

#### Przyrost naturalny

Zgodnie z danymi GUS od 2005 r. przyrost naturalny w mieście Sulejówek jest dodatni, za wyjątkiem roku 2013. Rozkład danych w analizowanym okresie nie pozwala na określenie żadnej linii trendu. Najwyższy przyrost naturalny odnotowano w 2011 r. (50), zaś najniższy w 2013 r. (-18). Sytuacja w mieście kształtuje się na podobnym poziomie jak w powiecie mińskim, gdzie przyrost naturalny w 2014 r. wynosił 2,7%, natomiast w mieście Sulejówek 2,4%.



Ryc. 9 Dynamika zmian przyrostu naturalnego ogółem w mieście Sulejówek w latach 2005-2014

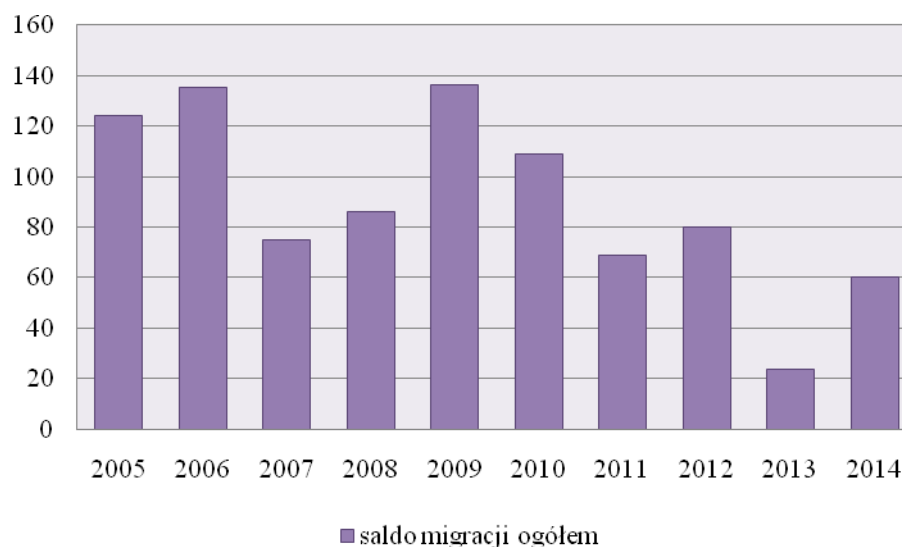


Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

#### Saldo migracji

Wskaźnik migracji (wewnętrznych i zewnętrznych) utrzymuje się w analizowanym okresie na wysokim, dodatnim poziomie. Najwyższą wartość wskaźnika zanotowano w latach 2009 (136) i 2006 (135), a najniższą w 2013 r. (24). Utrzymywanie się salda migracji na dodatnim poziomie, korzystnie wpływa na kształtowanie potencjału demograficznego. Przepływ ludności świadczy o atrakcyjności miasta.

Ryc. 10 Dynamika zmian salda migracji ogółem w mieście Sulejówek w latach 2005-2014



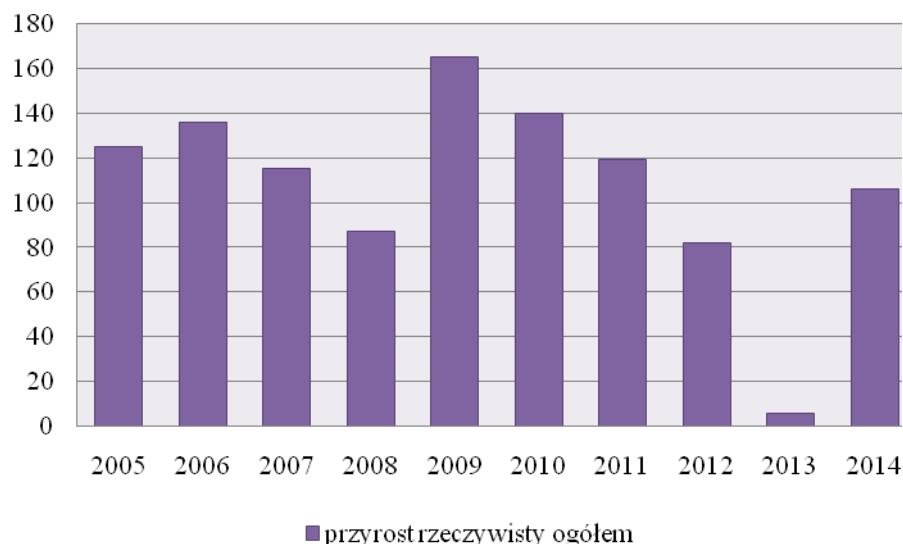
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

### Przyrost rzeczywisty

Syntetycznym wskaźnikiem w pełni obrazującym zmiany liczby mieszkańców jest przyrost rzeczywisty, wyrażony jako suma wartości przyrostu naturalnego oraz salda migracji. Zmiany wartości przyrostu rzeczywistego, odzwierciedla zwiększającą się liczbą mieszkańców miasta.

Wartości wskaźnika w analizowanym okresie są dodatnie i utrzymują się na dość wysokim poziomie 82-140. Wyjątkiem jest rok 2013, kiedy odnotowano wartość 6.

**Ryc. 11** Dynamika zmian przyrostu rzeczywistego w mieście Sulejówek w latach 2005-2015

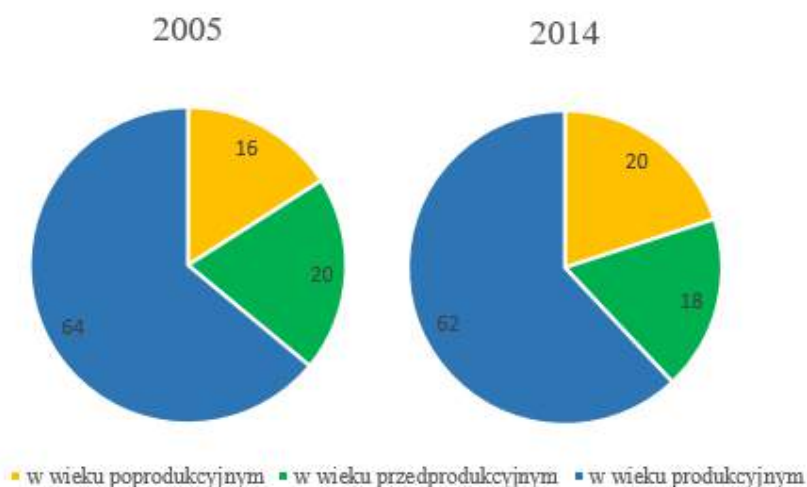


Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

### Struktura wieku

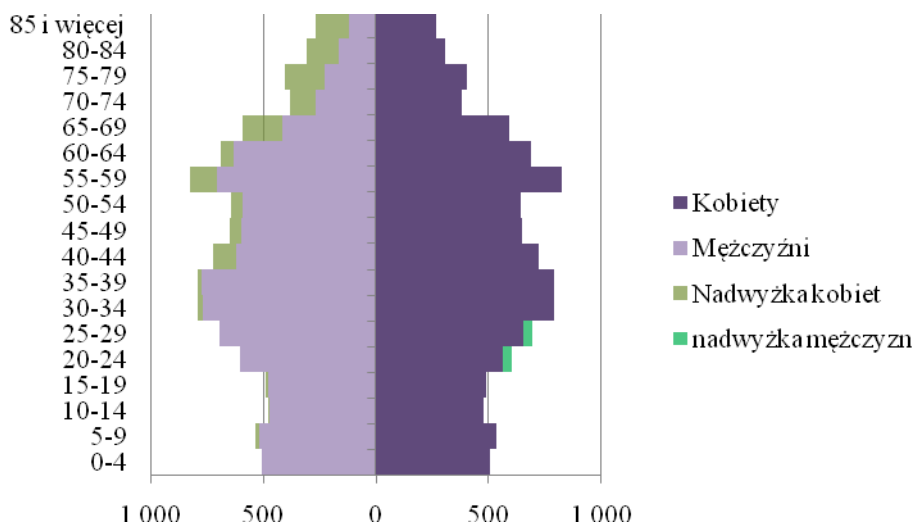
Struktura wiekowa mieszkańców gminy charakteryzuje się dużym udziałem osób w wieku produkcyjnym - 62% ogółu mieszkańców. Największy wzrost liczby osób zaobserwowano w wieku poprodukcyjnym z 3 069 os. w roku 2005 do 3 825 os. w 2014 roku.

**Ryc. 12** Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze ludności miasta Sulejówek w latach 2005 i 2010



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

Ryc. 13 Piramida wieku



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

### I.11.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Przyrost rzeczywisty w ostatnich 10 latach oscylował na poziomie średnio +108 osób rocznie. O ile przyjąć, że wzrost liczby mieszkańców będzie następował w sposób jednostajny - w 2020 roku liczba mieszkańców wyniesie 20 059, w 2030 roku - 21 139, w 2040 roku – 21 564, w 2045 roku 22 651. Jednakże takie kreślenie przyszłej liczby mieszkańców jest daleko idącym uproszczeniem. Obecne trendy demograficzne na przestrzeni lat mogą ulegać zmianom. Kształtowanie się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych zależy od wielu czynników m.in.: polityki prorodzinnej państwa, sytuacji na rynku pracy, stanu służby zdrowia. Prognozę demograficzną wykonano w perspektywie 2045 r. dla 5-letnich przedziałów czasowych (2020, 2025, 2030, 2035, 2045). Ponieważ ostatnie dane na temat liczby i struktury demograficznej są dostępne za 2014 r., konieczne było oszacowanie dla roku 2015.

Założenia do prognozy dla Miasta Sulejówek w latach 2015-2045 (na podstawie Śleszyński, 2016):

Stan wyjściowy prognozy (2014)	Przyjęty według danych z rejestracji bieżącej, powiększony o 4%.
Płodność i urodzenia	Współczynnik dzietności* w stosunku do udziału kobiet w wieku 20-39 lat w populacji. podwyższony: systematyczny wzrost o 5% co pięć lat, co jest uwarunkowane założeniem stopniowej poprawy wskutek polityki prorodzinnej i napływu migracyjnego osób chcących w większym stopniu zakładać rodziny, niż obecnie.
Umieralność	Zgodnie z trendem, założenie spadku współczynnika zgonów w poszczególnych kohortach wieku o 1% rocznie.
Napływ zewnętrzny	Stąły napływ na poziomie średniej z lat 2004-2014, powiększony o ludność niezameldowaną (stała 4% populacji w każdym 5-leciu).
Odpływ zewnętrzny	Spadek poziomu odpływów o 5% na każde 5 lat, co oznacza dojście w roku 2050 do poziomu 70% stanu obecnego.

\* współczynnik dzietności (ang. TFR – Total Fertility Rate) – jest to liczba urodzonych dzieci, które przypadają na jedną kobietę w wieku rozrodczym (15-49 lat).

W praktyce współczynnik jest najbardziej wrażliwy na roczniki kobiet, w których rodzi się najwięcej dzieci (np. w Warszawie 27-35 lat, na które przypada około 70% urodzeń).

Okres	Ruch naturalny		Ruch wędrownkowy		Saldo ruchu		Przyrost rzeczywisty	Prognozowana liczba ludności
	urodzenia	zgony	napływ	odpływ	naturalnego	wędrownkowego		
<b>2015-2019</b>	653	774	1596	1064	-120	533	412	20600
<b>2020-2024</b>	708	753	1596	1011	-45	585	540	21140
<b>2025-2029</b>	765	736	1596	962	29	635	664	21804
<b>2030-2034</b>	831	723	1596	915	108	682	789	22593
<b>2035-2039</b>	907	714	1596	870	193	727	919	23513
<b>2040-2045</b>	993	708	1596	827	286	769	1055	<b>24567</b>
<b>RAZEM</b>	4857	4407	9578	5649	450	3930	4380	

W mieście Sulejówek w perspektywie najbliższych dekad należy spodziewać się umiarkowanego wzrostu liczby ludności. Liczba ludności wraz z populacją niezameldowaną w roku 2045 nie powinna przekroczyć 24,6 tys. osób. Na zmiany ludnościowe w całym okresie 2015-2045 w mniejszym stopniu wpłynie ruch naturalny (4,9 tys. urodzeń; 4,4 tys. zgonów), a w większym ruch wędrownkowy (9,6 tys. napływów; 5,6 tys. odpływów).

Jak wynika z powyższego w perspektywie 30-letniej należy się spodziewać maksymalnie ponad czterotysięcznego przyrostu. Zmiany w liczbie ludności w dłuższej perspektywie mogą odbiegać od przyjętych szacunkowych wartości ze względu na możliwość zmiany sytuacji ekonomicznej bądź kierunków migracji.

Powyższe szacunki znacząco różnią się od założeń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania z 2010 r., gdzie ustalono przyrost liczby mieszkańców na poziomie 5 tys. do 2020 r. Ponadto studium zakłada, że pod warunkiem zajścia zespołu okoliczności uatrakcyjnienia zamieszkania w Sulejówku liczba ludności do 2020 r. może wzrosnąć o ok. 12 tys. Przy tym na rysunku studium wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową, które szacunkowo mogłyby zamieszkać dodatkowo ok. 15 tys. osób.

### **I.11.3. SYTUACJA NA RYNKU PRACY**

#### **I.11.3.1. Podmioty gospodarcze<sup>10</sup>**

Mieszkańcy miasta Sulejówek na tle powiatu przejawiają jedną z najwyższych aktywność gospodarczą, co potwierdza wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców w wieku produkcyjnym. W 2014 roku wynosił 219,9, gdzie średnia dla powiatu wynosiła 148,3. Ponadto jest on najwyższy spośród wszystkich gmin w powiecie mińskim. W ciągu ostatnich 10 lat wartość wskaźnika wrosła o 7,3 punktów.

W 2014 r. na terenie miasta Sulejówek działalność gospodarczą prowadziło 2 640 zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej. Wśród jednostek gospodarczych zdecydowanie przeważały podmioty prywatne (99%) oraz podmioty małe tj. zatrudniające do 9 pracowników (97%).

<sup>10</sup> Wg danych BDL GUS

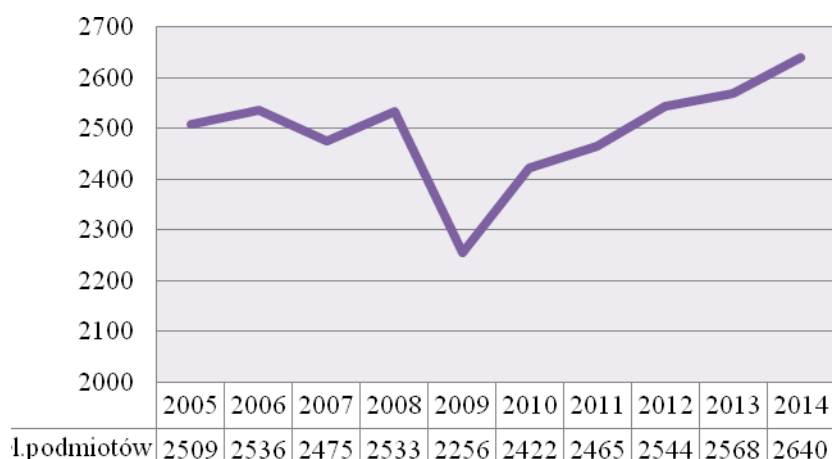
**Tabela 8 Zarejestrowane podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w 2014 r.**

	Sektory własności	Liczba podmiotów
<b>Sektor publiczny</b>	państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	21
	spółki handlowe	2
<b>Sektor prywatny</b>	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	2084
	spółki handlowe	227
	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	49
	Spółdzielnie	3
	Fundacje	15
	stowarzyszenia i organizacje społeczne	31

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na terenie miasta w okresie 2005-2008 utrzymywała się na stałym poziomie. W 2009 odnotowano drastyczny spadek - o 277 podmiotów. Od 2010 liczba podmiotów gospodarczych charakteryzuje się stałą tendencją wzrostową (Ryc. 14)

**Ryc. 14 Dynamika zmian liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w latach 2005-2014**

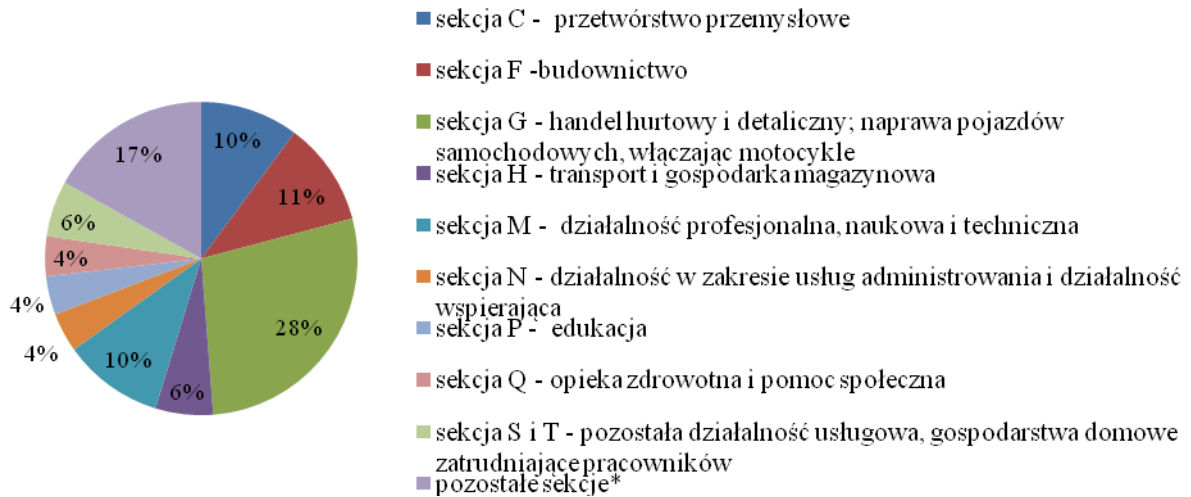


Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

Wśród podmiotów gospodarczych wg sekcji PKD 2007 największy udział przypadł jednostkom zaliczonym do sekcji G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (21% w całkowitej liczbie podmiotów gospodarczych). Na kolejnych pozycjach plasowały się jednostki z sekcji F – budownictwo (11%), C - przetwórstwo przemysłowe (10%) i M - działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (10%).



Ryc. 15 Podmioty gospodarcze wg sekcji PKD 2007 w 2014 r.



\*pozostałe sekcje: A - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo; B - górnictwo i wydobywanie; E - pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody; I - działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi; J - informacja i komunikacja; K - działalność finansowa i ubezpieczeniowa; L - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; O - administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne; R - działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

Ryc. 16 Liczba firm w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym.



Źródło: Program Rewitalizacji Sulejówka na lata 2016-2020+

### I.11.3.2. Stan zatrudnienia i bezrobocie

Rynek pracy w Sulejówku zdominowany jest przez osoby pracujące w Warszawie lub w małych i średnich firmach zlokalizowanych na obszarze Miasta. Według danych Narodowego Spisu Powszechnego w 2011 r. do pracy dojeżdżało 2 108 osób, co stanowiło 38% zamieszkałych w Sulejówku pracowników najemnych. Gminy w powiecie mińskim odgrywają minimalne znaczenie w kształtowaniu miejsc pracy dla mieszkańców Sulejówka, co obrazuje Tabela 9.

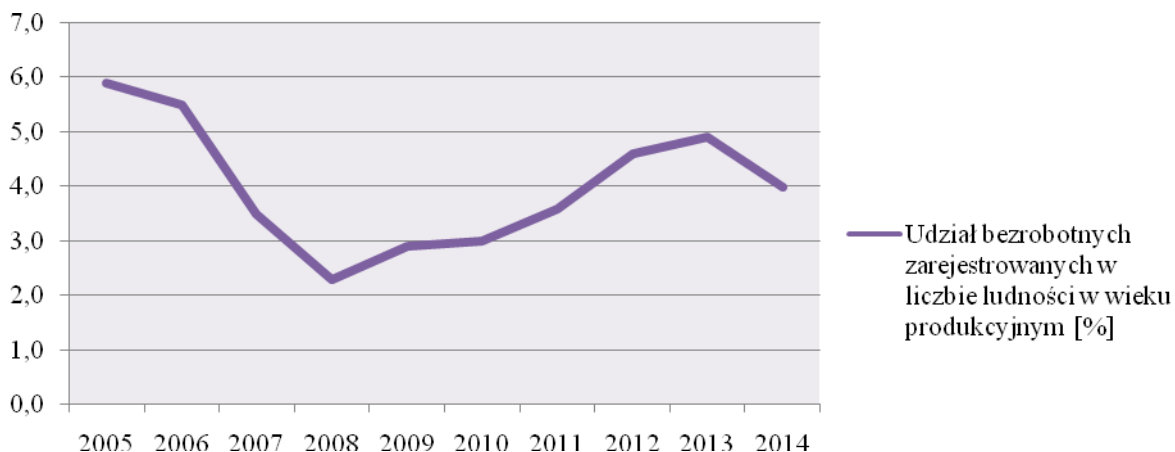
Tabela 9 Liczba osób dojeżdżających do pracy poza granice miasta

Liczba osób dojeżdżających do pracy	Miejsce pracy	
	11	Powiat miński
11	Powiat miński	Dębe Wielkie
18	Powiat miński	Halinów - miasto
17	Powiat miński	Halinów - obszar wiejski
17	Powiat otwocki	Wiązowna
12	Powiat piaseczyński	Piaseczno - miasto
16	Powiat wołomiński	Wołomin - miasto
1782	Powiat m. st. Warszawa	m.st.Warszawa

źródło: Przepływy ludności związane z zatrudnieniem w Polsce w 2006 r.

W okresie 2008-2013 odnotowano systematyczny wzrost liczby bezrobotnych (z 282 do 587 osób). Od 2014 roku odnotowuje się spadek liczby bezrobotnych, 2014 r. - 478 osób (4% liczby ludności w wieku produkcyjnym), 2015 r. - 383 osób (4% liczby ludności w wieku produkcyjnym).

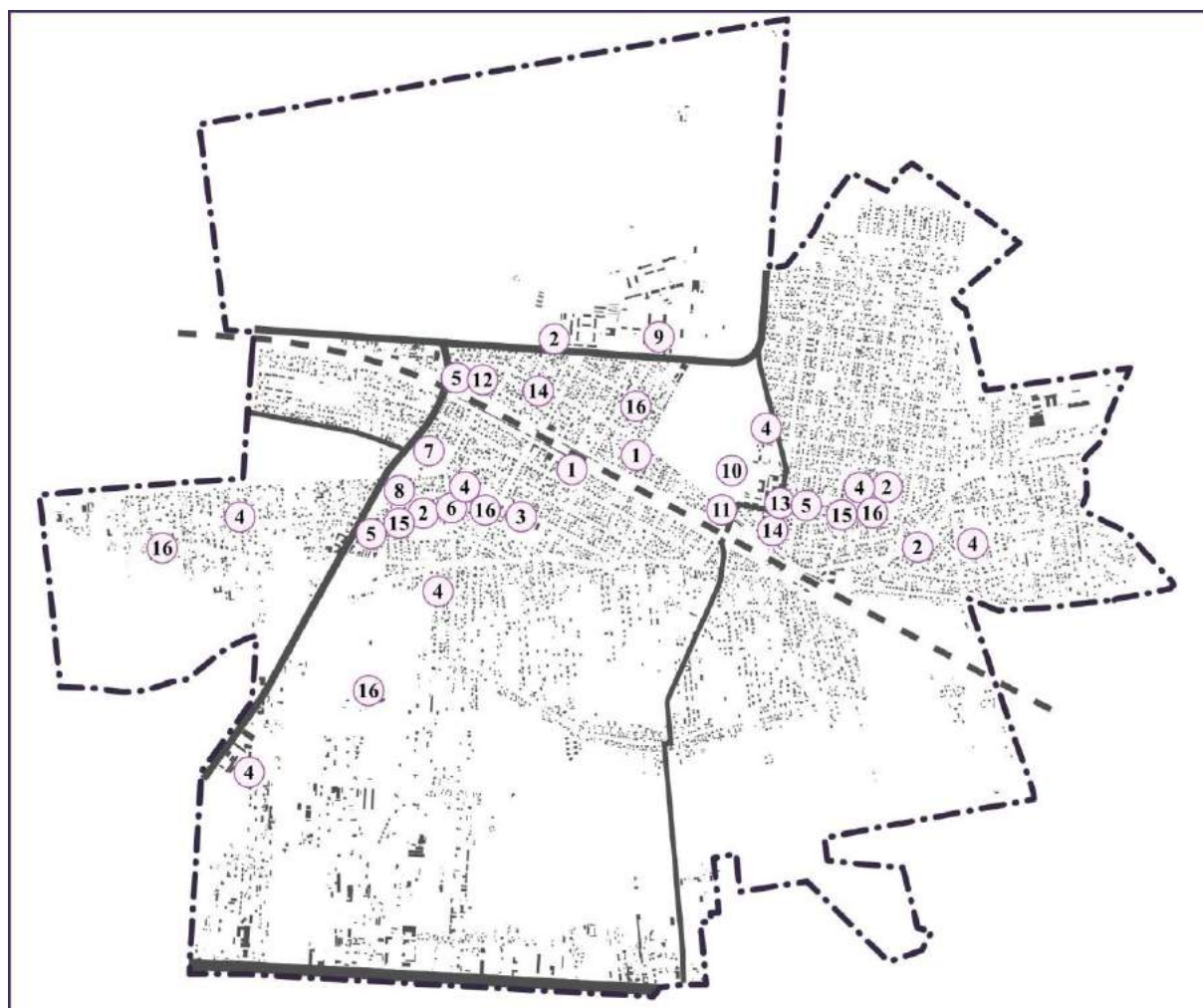
Ryc. 17 Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na 31.12.2014 r.

#### I.11.4. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Mapa 13 Lokalizacja obiektów użyteczności publicznej



- granica miasta
- główne ciagi komunikacyjne
- linia kolejowa
- budynki
- obiekty użyteczności publicznej:

- 1 - Urząd Miejski
- 2 - Szkoła podstawowa/ gimnazjum
- 3 - Zespół szkół ponadgimnazjalnych
- 4 - Przedszołe
- 5 - Biblioteka
- 6 - Miejski Dom Kultury

- 7 - Muzeum Piłsudskiego
- 8 - Centrum Szkoleniowe Ośrodka Rozwoju Edukacji
- 9 - Wojskowy Instytut Techniki Pancernej i Samochodowej
- 10 - Stadion Miejski
- 11 - Posterunek Policji
- 12 - Komenda Straży Miejskiej
- 13 - OSP
- 14 - Poczta
- 15 - Przychodnia zdrowia
- 16 - Obiekty usług wyznaniowych

Źródło: opracowanie własne.

#### I.11.4.1. Oświata

Miasto Sulejówek jest organem prowadzącym dla 2 przedszkoli, 3 szkół podstawowych (w tym 2 w zespole szkół), 3 gimnazjów (w tym 2 w zespole szkół)

oraz zespołu szkół ponadgimnazjalnych. Ponadto na terenie miasta działa szereg niepublicznych placówek oświatowych, w tym prywatna szkoła muzyczna.

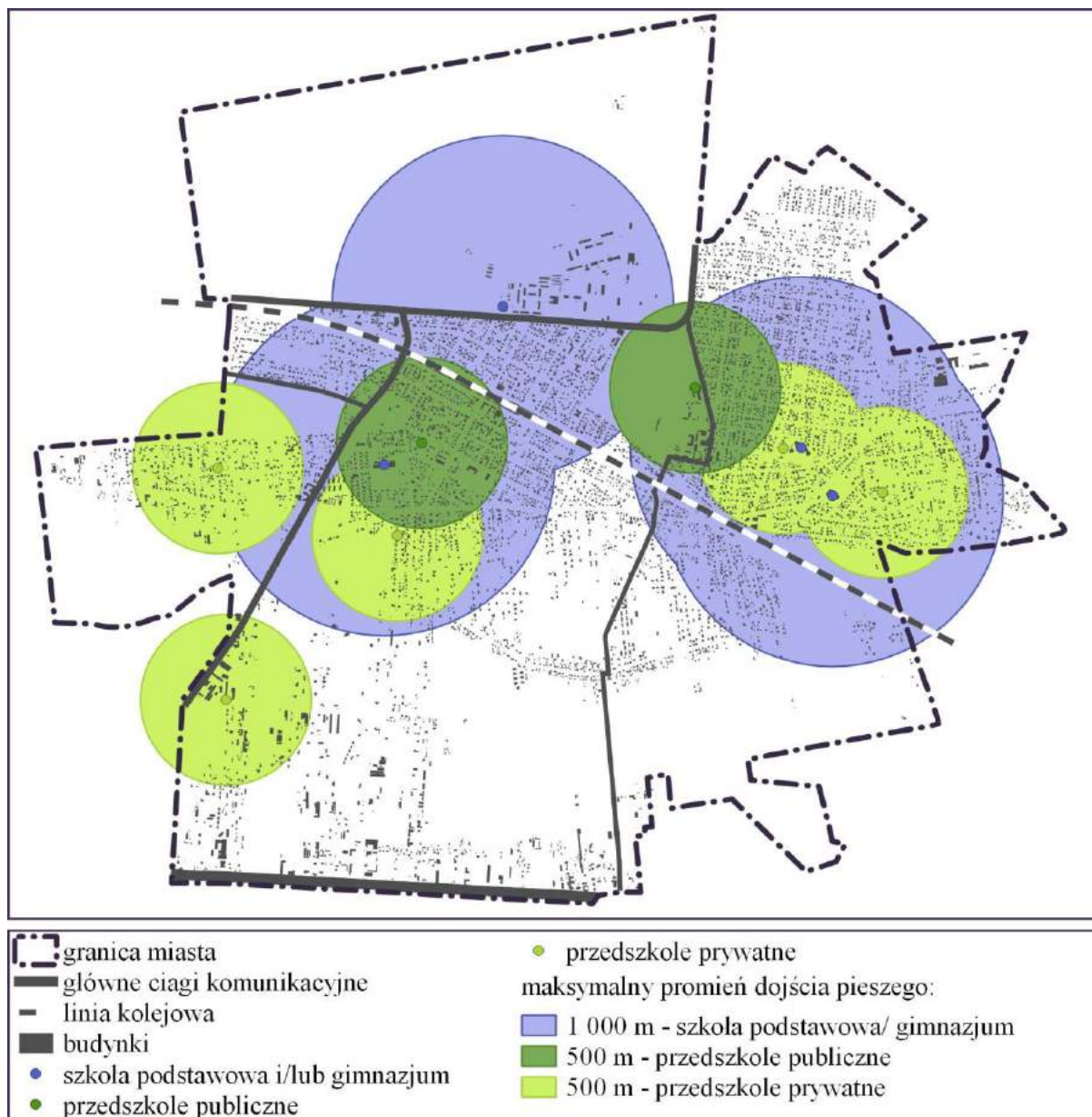
Tabela 10 Publiczne placówki oświatowe

Nazwa szkoły, placówki	Liczba uczniów, wychow., słuchaczy
Miejskie Przedszkole nr 1	150
Miejskie Przedszkole nr 2	125
Szkoła Podstawowa nr 3	707
Gimnazjum nr 2	267
<b>Zespół Szkół nr 1:</b>	
Szkoła Podstawowa nr 1	555
Gimnazjum nr 1	224
<b>Zespół Szkół z oddziałami integracyjnymi</b>	
Szkoła Podstawowa nr 2 z oddziałami integracyjnymi	236
Gimnazjum nr 3 z oddziałami integracyjnymi	99
<b>Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych im. I. J. Paderewskiego:</b>	
Liceum Ogólnokształcące	149
Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych	79
Technikum Reklamy i Handlu	0
Zasadnicza Szkoła Zawodowa	0
Szkoła Policealna	0

Źródło: dane SIO z dnia 30.09.2014 r.



Mapa 14 Dostępność podstawowych usług publicznych – edukacja



Źródło: opracowanie własne, z wykorzystaniem danych SI, aktualność na dzień 30.09.2014 r.

W historycznym budynku, należącym do Ignacego i Heleny Paderewskich mieści się Centrum Szkoleniowe Ośrodka Rozwoju Edukacji. Ośrodek jest publiczną placówką doskonalenia nauczycieli o zasięgu ogólnokrajowym prowadzoną przez Ministra Edukacji Narodowej.

Ponadto na terenie poligonu wojskowego działa Wojskowy Instytut Techniki Pancерnej i Samochodowej. Jest to instytut badawczy podległy Ministrowi Obrony Narodowej.

#### I.11.4.2. Ochrona zdrowia i pomoc społeczna

Ochrona zdrowia na terenie miasta realizowana jest na poziomie podstawowym przez 5 przychodni lekarskich, w tym 2 prowadzonych przez samorząd gminny. Na terenie miasta funkcjonuje 8 aptek. Średnio na 1 aptekę przypada 2 426 mieszkańca, średnia dla powiatu to 3 079.

Zadania z zakresu ponadpodstawowej ochrony zdrowia realizuje szpital powiatowy w Mińsku Mazowieckim, czy Międzyzleski Szpital Specjalistyczny, oddalone od centrum Sulejówka odpowiednio 25 km i 10 km.



Jednostką wykonującą zadania z zakresu pomocy społecznej jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. W 2013 r. udzielił on pomocy 493 rodzinom (998 os. w tych rodzinach, co daje 5,3% ogółu mieszkańców). Dla porównania w 2012 r. wsparto 513 rodzin/1054os., w 2011 r. 500 rodzin/1093os.<sup>11</sup>

#### **I.11.4.3. Kultura**

Baza kulturowa miasta Sulejówek oparta jest o:

1. Miejski Dom Kultury w Sulejówku. Zorganizował on w 2014 r. 19 imprez, w których uczestniczyło 1 793 os.
2. Miejska Biblioteka Publiczna z dwiema filiami. Obserwuje się systematyczny spadek liczby czytelników w 2005 r. było ich 2 997 os., w 2010 r. 2 288os., natomiast w 2013 jedynie 2 146 os.
3. Dwa muzea – Muzeum Józefa Piłsudskiego oraz prywatne Muzeum Historyczne (w organizacji),
4. Centrum Kultury Sulejówek Miłosna z Kino-Teatrem Kurtyna – ośrodek prywatny.

Celem Muzeum Józefa Piłsudskiego, założonego w 2008 r., jest przedstawienie postaci Józefa Piłsudskiego na szerokim tle historycznym, kulturowym i społecznym, oraz przekazanie i upowszechnianie reprezentowanych przez niego wartości i tradycji idei niepodległościowych. Obecnie Muzeum realizuje zadanie inwestycyjne pn. „Budowa kompleksu Muzeum Józefa Piłsudskiego w Sulejówku” w ramach którego powstanie nowy budynek muzeum o pow. 5 tys. m<sup>2</sup>, odtworzone zostaną wnętrza Dworku Milusin oraz teren Enklawy Historycznej, wyremontowany zostanie Drewniak i Willa Bzów. Otwarcie kompleksu planowane jest w 2018 roku.

Postać Marszałka, jak i samo muzeum jest dla miasta dużym atutem promocyjnym na zewnątrz oraz istotnym elementem tożsamości miasta.

Na terenie miasta funkcjonują trzy kościoły rzymsko-katolickie – kościół parafialny Maryi Matki Kościoła, kościół parafialny Przemienienia Pańskiego w Miłosnej, kościół rektoralny księży Marianów pw. św. Józefa, a także kaplica Parafii Kościoła Katolickiego Mariawitów w Długiej Kościelnej. Ponadto funkcjonują domy czterech zgromadzeń zakonnych.

Miasto jest także miejscem działania licznych organizacji non-profit, do których należą m.in. Towarzystwo Przyjaciół Sulejówka, Związek Harcerstwa Polskiego Hufiec im. Batalionu Zośka, Fundacja PROMUSARTIS, Fundacja „Pracownia ART”, Stowarzyszenie Pomocy Dzieciom „GNIAZDO”, Stowarzyszenie „OSP”, Młodzieżowa Orkiestra Dęta „AKORD”, Stowarzyszenie „Klub Seniorów Sulejówka”, Fundacja Upowszechniania Kultury.

#### **I.11.4.4. Sport, rekreacja i turystyka**

W skład miejskich obiektów sportowych wchodzi:

- Miejski Obiekt Sportowy, w jego skład wchodzi: dwa pełnowymiarowe, oświetlone boiska, kryta trybuna na 1 240 miejsc oraz zaplecze z szatniami i pomieszczeniami medycznymi,
- Centrum sportowe przy Gimnazjum nr 2, w skład którego wchodzi: boisko do piłki nożnej z bieżnią, boisko wielofunkcyjne do gry w piłkę koszykową, siatkową i ręczną oraz dwa boiska do gry w siatkówkę plażową,
- Boisko „Orlik 2012” przy Zespole Szkół nr 2,
- Korty tenisowe na terenie Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych.

Na terenie miasta działa kilka klubów sportowych: Klub sportowy VICTORIA Sulejówek zrzeszający ok. 300 członków i trenujący na miejskim stadionie piłkarskim, Klub sportowy Wagant, UKS Hetman, UKS Herkules, UKS Ziuk. Ponadto organizowane są rozgrywki piłkarskie środowiskowych drużyn amatorskich w ramach Miejskiej Ligi Piłki Nożnej w Sulejówku.

---

<sup>11</sup> Sprawozdanie z działalności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulejówku w roku 2013 i informacja o potrzebach w zakresie pomocy społecznej.

Miasto Sulejówek uczestniczy w projekcie "Wielki Gościniec Litewski", którego celem jest wykreowanie szlaku turystycznego wzdłuż średniowiecznego traktu handlowego z Warszawy na Litwę. Produktem turystycznym są zabytki dziedzictwa narodowego związane z Marszałkiem Piłsudskim. Przez teren miasta przebiega także jeden z szlaków Mazowieckiej Regionalnej Organizacji Turystycznej promujących dziedzictwo Mazowsza – Szlak Bitwy Warszawskiej.

W ramach projektu Zielony szlak w Sulejówku wytyczono i oznakowano szlak historyczny miasta, który prowadzi przez najistotniejsze miejsca budujące tożsamość Sulejówka.

Na terenie miasta funkcjonuje jeden obiekt noclegowy, znajduje się przy Trakcie Brzeskim. W 2014 r. zostało udzielonych 21261 noclegów dla 988 osób.

## I.12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Miasto posiada Plan Zarządzania Kryzysowego Miasta Sulejówek. W dokumencie scharakteryzowano zagrożenia mogące wystąpić na terenie miasta, instytucje/zespoły odpowiedzialne za monitorowanie zagrożeń i działania na wypadek wystąpienia sytuacji kryzysowej.

Instytucjami odpowiedzialnymi za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców są:

- Komenda Powiatowa Policji w Mińsku Mazowieckim, Komisariat Policji w Sulejówku przy ul. Reymonta 5,
- Straż Miejska, komenda przy ul. Wrońskiego 1,
- Ochotnicza Straż Pożarna, remiza przy ul. Świętochowskiego 15/17.

**Tabela 11 Zdarzenia zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia**

Typ, przewidywalne miejsce wystąpienia	Prawdopodobieństwo / skutki
<b>Katastrofy naturalne</b>	
Roztopy - Zagrożenie występuje dla pojedynczych zabudowań oraz jezdni ulic znajdujące się w obniżeniach terenu w okolicach: - Skrzyżowań ulic Al. Piłsudskiego i Dworcowej, Żeromskiego i Moniuszki, Żeromskiego i Czynu Społecznego, Narutowicza i Kopernika, Niemojewskiego i Małachowskiego, - Ciągów ulic Grabińskiej, Opolskiej, Bema, Kleeberga, Dobrzańskiego, Sucharskiego, Kutrzeby, Rzemieślniczej, Poniatowskiego, Kossaka.	5/A
Silne (huraganowe) wiatry - na obszarze całego miasta.	4/C
Opady śniegu, opady marznące - na obszarze całego miasta.	5/A
Intensywne opady śniegu, zawieje i zamiecie śnieżne - na terenie całego miasta.	5/B
Oblodzenia - na terenie całego miasta.	5/A
Silne mrozy – na terenie całego miasta.	4/C
Silna mgła - na terenie całego miasta.	4/A
Mgła intensywnie osadzająca szadź - na terenie całego miasta.	5/A
Intensywne i długotrwałe opady deszczu - na terenie całego miasta.	5/A
Upały i susza - na terenie całego miasta.	3/B
Silne burze z gradem - na terenie całego miasta.	5/B
<b>Katastrofy techniczne</b>	
Awarie chemiczne. Zagrożenie chemiczne może wystąpić na trasach kolejowych Warszawa - Siedlce oraz drogach krajowych Warszawa – Siedlce i wojewódzkich relacji Warszawa – Węgrów oraz Aleja Piłsudskiego, na których takie substancje są przewożone. Największe zagrożenie chemiczne dla mieszkańców spowodowane przez transport drogowy substancji chemicznych.	4/D
Radiacyjne - na terenie miasta.	2/E

Katastrofy budowlane - na terenie miasta.	4/D
Zakłócenia w systemie energetycznym – na terenie całego miasta.	5/C
Zakłócenia w systemie gazowym. Wystąpienie awarii może wystąpić w całej sieci odbiorców miasta oraz w magistrali przesyłowej wysokiego ciśnienia - z kierunku gminy Wiązowna przez Sulejówek (długość gazociągu ok. 2 km).	3/D
Awarie wodociągów i kanalizacji - na terenie całego miasta, najważniejszymi obiektami są studnie ze stacją uzdatniania wody oraz oczyszczalnia ścieków.	4/B
Pożary: pożary stacji paliw płynnych w tym gazu płynnego, w zbiornikach i gazów technicznych, pożary gazociągów, pożary w na terenie obszarów leśnych, nieużytków, pożary w budynkach mieszkalnych oraz obiektach użyteczności publicznej Do najbardziej niebezpiecznych zakładów pod względem pożarowym należą: PPH „FOLIMPEX” Sp. z o.o. w Sulejówku i Masko-Graham Sp z o.o. w Sulejówku.	Dla 1) 3/D
Katastrofy drogowe - Najważniejsze szlaki komunikacyjne, to: - Nr 2 (E30) z zachodu na wschód wzdłuż granicy miasta o długości ok. 2,5 km, - Nr 637 – Warszawa – Węgrów o długości ok. 3,2 km, - Nr 638 – Miłosna – Sulejówek o długości ok. 2,6 km.	4/D
Katastrofy kolejowe - Przez teren miasta przebiega linia kolejowa o długości ok. 4,3 km z Warszawy do Moskwy - o dużym znaczeniu w transporcie i przewozach pasażerskich,	3/D
<b>Zagrożenia sanitarno-epidemiologiczne</b>	
Epidemie - na terenie całego miasta.	4/C
<b>Zakłócenia bezpieczeństwa i porządku publicznego (zagrożenia wewnętrzne)</b>	
Protesty społeczne i zakłócenia porządku publicznego - na terenie całego miasta. Koncentracja przed siedzibami władz samorządowych, dużymi zakładami pracy, na przejściach dla pieszych na drogach o dużej przepustowości, na szlakach kolejowych oraz w trakcie imprez masowych.	4/B
Terroryzm - w dowolnym miejscu na terenie Miasta Sulejówek.	3/D

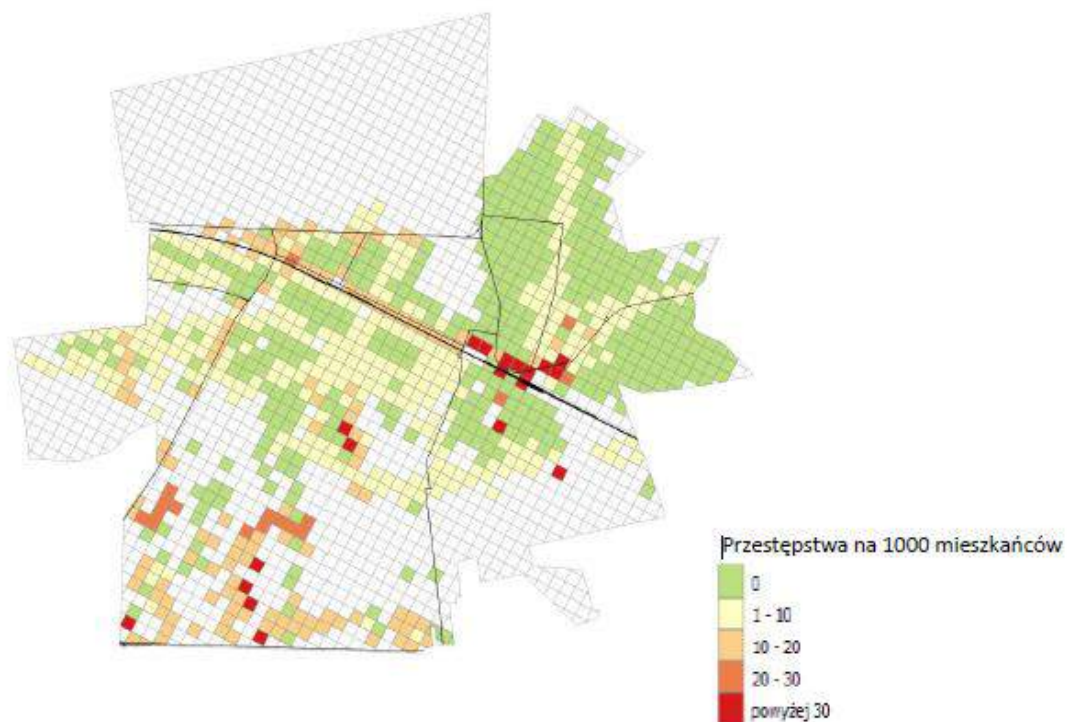
*Kategorie prawdopodobieństwa: 1 – bardzo rzadkie, 2- rzadkie, 3 – możliwe, 4 - prawdopodobne, 5 bardzo prawdopodobne.*

*Klasyfikacja skutków: A – nieistotne, B – małe, C – średnie, D – duże, E – katastrofalne.*

*Źródło: Plan Zarządzania Kryzysowego.*

Jak wynika z przeprowadzonej na potrzeby Programu Rewitalizacji Sulejówka na lata 2016-2020+ (rozdział I.13.4.2) analizy do miejsc najniebezpieczniejszych należą: rejon stacji kolejowej Sulejówek Miłosna, targowiska miejskiego, dzielnica Ratajewo.

**Ryc. 18 Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców**



Źródło: Program Rewitalizacji Sulejówka na lata 2016-2020+

Na terenie miasta nie występują obszary osuwania się mas ziemnych i tereny zagrożone powodzią. W Sulejówku nie ma zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



## **I.13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH I POLITYK ORGANÓW OPINIUJĄCYCH I UZGADNIACYCH**

---

### **I.13.1. DOKUMENTY SZCZEBŁA KRAJOWEGO**

---

#### **I.13.1.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030**

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030), przyjęta przez rząd w grudniu 2011 r., jest najważniejszym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego kraju. Celem strategicznym koncepcji jest „Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.” Cele polityki przestrzennej są zróżnicowane w zależności od specyfiki poszczególnych obszarów funkcjonalnych<sup>12</sup> i są ukierunkowane na wykorzystanie ich specyficznego potencjału geograficznego dla osiągnięcia celów rozwojowych kraju. Miasto Sulejówkę położone jest w obrębie obszaru metropolitalnego Warszawy, dla którego wyznaczono następujące działania polityki przestrzennej:

1. Wspieranie rozwoju funkcji metropolitalnych głównych ośrodków miejskich;
2. Intensyfikację powiązań funkcjonalnych pomiędzy głównymi węzłami sieci osadniczej w układzie krajowym i międzynarodowym;
3. Integrację obszarów funkcjonalnych głównych ośrodków miejskich.

Dla podwyższenia konkurencyjności obszaru metropolitalnego Warszawy niezbędne jest zapewnienie właściwych relacji w obrębie jego obszaru funkcjonalnego poprzez działania o charakterze planistycznym oraz działania inwestycyjne na rzecz wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, w tym poprawę dostępności transportowej. Pożądane jest, aby lokalizacja przedsiębiorstw, funkcji usługowych, przestrzeni publicznych następowała w sposób uporządkowany w określonych strefach, które ze sobą współpracują. W celu racjonalizacji wykorzystania przestrzeni winno się dążyć łączenia funkcji komplementarnych. Niezbędne jest zapewnienie ochrony zasobów przyrodniczych oraz ewentualną ich odnowę. Celem przypisanym dla metropolii warszawskiej jest także przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego. W ramach polityki regionalnej województwa działania powinny być uszczegółowione.

### **I.13.2. DOKUMENTY SZCZEBŁA WOJEWÓDZKIEGO**

---

Podstawowymi dokumentami programowymi polityki rozwoju, które z mocy ustawy sporządza i realizuje samorząd województwa są Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku oraz traktowany jako jej przestrzenna interpretacja Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

---

<sup>12</sup> definicja obszaru funkcjonalnego obejmuje następujące obszary, których wyznaczanie wynika m.in. z obowiązujących ustaw: obszar metropolitalny, tereny zamknięte, strefa ochronna terenu zamkniętego, obszar przestrzeni chronionej. Dla realizacji celów KPZK 2030 wyznaczono obszary funkcjonalne, które będą delimitowane na różnych poziomach zarządzania (krajowym, regionalnym, funkcjonalnym): miejskie obszary funkcjonalne, wiejskie obszary funkcjonalne, obszary funkcjonalne szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej, obszary kształtowania potencjału rozwojowego, obszary funkcjonalne wymagające rozwoju nowych funkcji przy użyciu instrumentów polityki regionalnej

### **I.13.2.1. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego**

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku została przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 158/13 w dniu 28 października 2013 r.

Nadrzędnym celem Strategii jest spójność terytorialna, rozumiana jako zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim oraz wzrost znaczenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy w Europie. Priorytetowym celem strategicznym jest „Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym”. Oprócz celu priorytetowego w dokumencie przyjęto trzy cele strategiczne: „Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii”, „Poprawę dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego” i „Poprawę jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki”. Uzupełnieniem powyższych celów strategicznych są dwa ramowe cele strategiczne: „Zapewnienie gospodarce zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska” oraz „Wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia”. Poszczególne cele przypisano szereg kierunków działań.

W Strategii wyznaczono obszary strategicznej interwencji (OSI). OSI obejmują zarówno tereny koncentracji pozytywnych procesów rozwoju społeczno-gospodarczego regionu, będących miejscem kolizji przestrzennych i konfliktów społecznych, jak i obszary problemowe cechujące się największą kumulacją negatywnych zjawisk rozwojowych. Do OSI jako biegun wzrostu zalicza się Obszar Metropolitalny Warszawy. Prowadzenie polityki w ramach tego OSI ma na celu wzmocnienie lub utrzymanie istniejącego potencjału.

### **I.13.2.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 180/14 w dniu 7 lipca 2014 r. Zasadą ustrojową Planu jest zrównoważony rozwój województwa mazowieckiego. Celem *Planu* jest określenie polityki przestrzennej dla województwa mazowieckiego polegającej na:

- ukierunkowaniu działań dotyczących: wzrostu konkurencyjności regionu, rozwoju gospodarczego i przemysłowego, postępu cywilizacyjnego, dostępności infrastruktury transportowej i społecznej, rozwoju kultury i ochrony środowiska przez uwzględnianie uwarunkowań, szans i zagrożeń wynikających ze zróżnicowanych cech przestrzeni województwa;
- dążeniu do tworzenia ładu przestrzennego;
- optymalizacji rozmieszczenia w przestrzeni inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- oddziaływaniu na zachowania podmiotów gospodarujących w przestrzeni, aby były one zgodne z polityką rozwoju województwa mazowieckiego.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna województwa ma opierać się o historycznie ukształtowaną strukturę policentryczno-pasmową składającą się z policentrycznego układu sieci osadniczej, europejskich korytarzy transportowych, pasmowo powiązanych obszarów przyrodniczo-kulturowych oraz terenów rolnych i otwartych. Odpowiednio do przyjętego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono dziewięć polityk przestrzennych adresowanych do wybranych obszarów. Miasto Sulejówek wpisuje się w następujące:

1. Poprawa struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa. Ma na celu poprawę efektywności struktur przestrzennych, przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy. Realizowana będzie m.in. przez ukierunkowanie rozwoju w pasmach wzdłuż korytarzy komunikacyjnych oraz w rdzeniu układu.
2. Poprawa dostępności i efektywności transportowej województwa. W planie uwzględniono paneuropejski korytarz transportowy KII obejmujący autostradę A2 oraz linię kolejową E20 na kierunku Berlin-Terespol. Realizowana będzie m.in. poprzez budowę drogi ekspresowej S17, ukształtowanie tzw. „Małej Obwodnicy Warszawy” prowadzącej ruch wewnątrzregionalny i

łązącą miejscowości podwarszawskie, rozbudowę drogi nr 637 Sulejówek - Stanisławów-Węgrów wraz z budową obwodnicy m.in. Stanisławowa i Okuniewa jako obwodnicy Sulejówka,

modernizację linii kolejowej w Obszarze Metropolitalnym Warszawy na kierunku Warszawa – Siedlce – z przebudową odcinka Warszawa Rembertów – Sulejówek Miłosna oraz dobudową drugiej pary torów na tym odcinku.

3. Rozwój systemów infrastruktury technicznej. Realizowana będzie przez rozbudowę i modernizację: systemu energetycznych sieci przesyłowych (linia 400kV relacja Miłosna – Siedlce Ujarzmów, budowa linii 220kV relacji Miłosna EC Siekierki), systemu gazowniczego wysokiego ciśnienia (rozbudowa gazociągu przesyłowego Wronów – Rembelszczyzna tj. budowa drugiego rurociągu DN 700/1000), infrastruktury telekomunikacyjnej przewodowej i bezprzewodowej, zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków (rozbudowa ujęć wody i sieci wodociągowej w obszarze zainwestowania, modernizacja obiektów systemów kanalizacyjnych).
4. Poprawa odporności na zagrożenia naturalne i wspieranie wzrostu bezpieczeństwa publicznego. W odniesieniu do m. Sulejówek polityka powinna być realizowana m.in. poprzez modernizację napowietrznych linii energetycznych, w tym ich przebudowę na linie kablowe (na terenach zurbanizowanych), ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii energetycznych - przestrzeganie dopuszczalnych poziomów pól elektrycznych i magnetycznych przy lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji związanych z pobytem ludności, wyznaczenie stref ochronnych przez właściwe organy zarządzające terenami zamkniętymi, a następnie określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania na tych terenach.
5. Kształtowanie i ochrona zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska. Realizowana poprzez utrzymanie potencjału przyrodniczego obszarów i obiektów objętych ochroną prawną, zapewnienie ochrony krajobrazów zgodnie z zapisami Europejskiej Konwencji Krajobrazowej, dążenie do utrzymania struktury ekologicznej miast, rozwój i ochronę terenów zielonych, ochronę gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną, zwiększenie retencyjności zlewni, ochronę GZWP, zachowanie naturalnych form rzeźby terenu, ochronę powietrza przed zanieczyszczeniem, ochronę przed hałasem.
6. Zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej. Skierowana jest m.in. do miejscowości charakteryzujących się cennymi układami urbanistycznymi. Obejmuje zarządzanie, ochronę i eksponowanie wartości dziedzictwa kulturowego.
7. Wzrost atrakcyjności turystycznej. W planie wyznaczono pasma przyrodniczo-kulturowe, które są predysponowane do rozwoju wyspecjalizowanych form turystyki. Dla Sulejówka wyznaczono formy turystyki: kulturową oraz przyrodniczą i kwalifikowaną. Postuluje się m.in. podniesienie ekspozycyjności obiektów zabytkowych, oznakowanie dróg dojazdowych do nich, rozwój bazy noclegowej i gastronomicznej, budowa miejsc postojowych, budowę i modernizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, uporządkowanie i wyznaczenie nowych szlaków turystycznych oraz ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych.

Zgodnie z obowiązującą ustawą samorząd województwa określa obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym oraz ich granice. W Planie wyznaczono obszary problemowe, które są obszarami funkcjonalnymi i jednocześnie zawierają się w obszarach strategicznej interwencji (patrz: I.13.2.1). Miasto Sulejówek znajduje się w obrębie obszaru problemowego – Obszar Metropolitalny Warszawy. Jest to obszar „silny” w sensie poziomu i potencjału społeczno-gospodarczego, o wielofunkcyjnych złożonych strukturach zagospodarowania przestrzennego, w którym występuje relatywnie duża kolizja między poszczególnymi funkcjami zagospodarowania przestrzennego, a podstawowym problemem staje się chaos przestrzenny. Dla OMW w planie ustalono m.in.:

- Zasadę restrukturyzacji funkcjonalnej, polegającej na porządkowaniu i kształtowaniu stref funkcjonalnych (funkcji centralnych, zaplecza mieszkaniowego Warszawy, zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy, obszarów przemysłowo-gospodarczych oraz koncentracji rozwoju technologicznego),

- Koncentrację struktur zurbanizowanych opartą na lokalnych centrach osadniczych z wykształconym poziomem usług podstawowych i występowaniem wykształconych przestrzeni publicznych,
- Zasadę kształtowania układu komunikacyjnego o charakterze obwodnicowym,
- Oszczędną gospodarkę zasobami poprzez intensyfikację zagospodarowania już istniejącego – wykorzystanie rezerw terenu w obrębie obszarów zainwestowanych, rewitalizację i restrukturyzację funkcjonalną,
- Poprawę standardów ochrony środowiska przyrodniczego m.in. w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami.

Rozwinięciem wymienionych zasad zagospodarowania są kierunki działań zapisane w poszczególnych politykach przestrzennych.

### **I.13.2.3. Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego**

Na dzień 31.12.2016r. nie powołano związku metropolitalnego dla obszaru aglomeracji warszawskiej.

## **I.13.3. DOKUMENTY SZCZEBŁA POWIATOWEGO**

---

### **I.13.3.1. Strategia Rozwoju Lokalnego Powiatu Mińskiego**

Strategia Rozwoju Lokalnego Powiatu Mińskiego na lata 2008 -2020 została przyjęta uchwałą nr XVI/133/08 Rady Powiatu Mińskiego z dnia 3 września 2008 r. W Strategii sformułowano cele strategiczne, cele operacyjne oraz zadania realizacyjne. Spośród zadań najbardziej kluczowymi dla rozwoju przestrzennego miasta Sulejówek są:

- Uzbrojenie i promocja wolnych terenów inwestycyjnych,
- Budowa, przebudowa i remonty dróg powiatowych,
- Współdziałanie z zarządcami dróg innych kategorii w zakresie rozwiązań problemów komunikacyjnych na terenie powiatu,
- Wspieranie modernizacji i rozbudowy technicznej infrastruktury sieciowej,
- Wspieranie działań zmierzających do uzyskania alternatywnych źródeł energii,
- Współdziałanie przy budowie ścieżek rowerowych,
- Wspieranie rozwoju noclegowej bazy turystycznej,
- Budowa i modernizacja bazy w szkołach ponadgimnazjalnych i specjalnych,
- Współpraca przy tworzeniu nowych instytucji kultury tj. muzeów, izb pamięci, centrów kultury.

### **I.13.3.2. Program Ochrony Środowiska w powiecie mińskim**

Program ochrony środowiska w powiecie mińskim na lata 2013-2016 z perspektywą do roku 2020 został przyjęty uchwałą nr XXIII/264/13 Rady Powiatu Mińskiego z dnia 30 października 2013 r. Program przedstawia plan działań na okres czterech lat (krótkookresowy) oraz kierunkowe działania w układzie długookresowym. Nadrzędnym celem działań ekorozwojowych, które należy realizować jest „Lepsza jakość życia mieszkańców powiatu mińskiego” oraz „Poprawa stanu środowiska w powiecie i ochrona jego zasobów”. Do istotnych celów operacyjnych z punktu widzenia planowania przestrzennego w mieście Sulejówek należą:

- Osiągnięcie lepszej jakości wód,
- Osiągnięcie lepszej jakości powietrza, zwłaszcza w zakresie zmniejszenia emisji pyłów i odorów np. poprzez wprowadzanie „czystszych” źródeł energii,
- Ograniczenie emisji hałasu i promieniowania elektromagnetycznego do poziomu obowiązujących norm np. poprzez modernizację, przebudowę dróg wraz z budową zabezpieczeń akustycznych,

- Ochrona przyrody i krajobrazu np. poprzez planowanie inwestycji z zachowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych, ochronę starodrzewów, parków podworskich oraz skwerów i pomników przyrody,
- Zwiększanie lesistości powiatu np. poprzez ochronę istniejących zadrzewień,
- Ochrona zasobów kopalin i wód podziemnych np. poprzez uwzględnianie w planach miejscowych ujęć wód podziemnych oraz ochrony głównych zbiorników wód podziemnych,
- Zwiększenie stopnia wykorzystywania energii odnawialnej np. poprzez działania w kierunku produkcji energii ze źródeł odnawialnych (biomasy, energii słońca, wody, wiatru, pompy ciepła),
- Usprawnienie zarządzania środowiskiem np. poprzez budowę i odbudowę obiektów małej retencji.

#### **I.13.4. DOKUMENTY SZCZEBŁA GMINNEGO**

---

##### **I.13.4.1. Strategia rozwoju miasta**

Strategia Rozwoju Miasta Sulejówek na lata 2016-2025 została przyjęta przez Radę Miasta Sulejówek uchwałą nr XVI/135/2015 z dnia 26 listopada 2015r. Zgodnie z wizją rozwoju miasto Sulejówek ma być:

- 1. Atrakcyjne jako miejsce zamieszkania, wypoczynku, rekreacji i pracy,**
- 2. Miastem w pełni korzystającym z dziedzictwa kulturowego związanego z Marszałkiem Piłsudskim,**
- 3. Dobrze skomunikowane z otoczeniem metropolitalnym,**
- 4. Miastem skutecznie zaspokajającym potrzeby mieszkańców dzięki wysokiej sprawności organizacyjnej jednostek ją tworzących.**

Zdiagnozowane w strategii problemy rozwojowe Miasta na rok 2015 odnoszące się bezpośrednio do zagospodarowania przestrzeni można podzielić na cztery grupy:

1. Problemy związane z infrastrukturą techniczną (brak rezerwy terenowej pod rozbudowę oczyszczalni ścieków, brak kanalizacji deszczowej zwłaszcza na południu Miasta, lokalne potopienia, zły stan techniczny dróg publicznych, niedrożność miejskiego układu drogowego i słabe skomunikowanie systemu drogowego z Warszawą, brak bezkolizyjnych przejazdów kolejowych, brak parkingów przy stacjach kolejowych, niewystarczająca długość ścieżek rowerowych, nieodpowiadająca potrzebom infrastruktura wokół planowanego Muzeum im. Piłsudskiego);
2. Problemy związane z niedostosowaną do potrzeb infrastrukturą społeczną (zbyt mała liczba miejsc w przedszkolach i żłobkach, brak nieruchomości miejskich pod rozwój infrastruktury oświatowej oraz pod retencję, zbyt mała liczba miejsc do rekreacji np. basenu, lodowiska, hali sportowej, brak urządzonego parku miejskiego, istniejące tereny zieleni są w złym stanie);
3. Problemy przestrzenne (brak ukształtowanego centrum Miasta, nieuporządkowana przestrzeń wokół obu stacji kolejowych, chaotycznie rozprzestrzeniająca się zabudowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, duża powierzchnia Miasta wymagająca rewitalizacji wynikająca z konieczności stworzenia stref handlu, rekreacji, uporządkowania terenów zieleni, niszczące obiekty zabytkowe);
4. Problemy ze stanem planowania przestrzennego (brak oferty inwestycyjnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

Po dokonaniu diagnozy problemów rozwojowych, analizy SWOT dokonano uszczegółowienia wizji rozwoju Miasta. Poniżej zaprezentowano cele strategiczne oraz wybrane cele operacyjne i kierunki działań mające istotny wpływ na politykę przestrzenną Miasta. Uwypuklono, te mierzalne wyzwania, które stoją przed miastem w perspektywie do 2025 roku.



**Cel 1:** Silne, zintegrowane i aktywne społeczeństwo obywatelskie Miasta.

**Cel 2:** Rozwój korzystnych infrastrukturalnych, instytucjonalnych i gospodarczych powiązań z otoczeniem metropolitalnym.

**Cel 2.1:** Radykalne usprawnienie komunikacji indywidualnej i publicznej w ramach miasta oraz w kierunku Warszawy, cel realizowany poprzez:

- Podniesienie standardu ulic Kombatantów i Dworcowej do 2025 r., ulice stanowią osie komunikacyjne oraz wizytówkę miasta,
- Utworzenie reprezentacyjnego ciągu komunikacyjnego wokół Muzeum Piłsudskiego – wzdłuż ulicy Paderewskiego do 2025 r.,
- Do 2025 r. budowę bezkolizyjnych przejazdów przez tory oraz opracowanie powiązania drogowego z węzłem „Zakręt” Wschodniej Obwodnicy Warszawy,
- Do 2025 r. opracowanie nowego układu komunikacyjnego dostosowanego do dalszej urbanizacji oraz poprawę standardu układu drogowego, m.in. poprzez utwardzenie wszystkich głównych dróg,
- Budowę systemu dróg rowerowych zintegrowanych w układzie aglomeracyjnym.

**Cel 2.2:** Integracja społeczna, gospodarcza i przestrzenna obszaru Miasta w układzie aglomeracyjnym i w ramach Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego (WOF) do 2025 r., realizowany poprzez m.in. wykorzystanie potencjału środowiskowego dla rozwoju turystyki weekendowej dla mieszkańców aglomeracji.

**Cel 3:** Odpowiadające potrzebom mieszkańców i środowiska bytowo-komunalne warunki życia w mieście

**Cel 3.1:** Infrastruktura techniczna dopasowana do potrzeb mieszkańców i przedsiębiorców, cel realizowany poprzez m.in.:

- Rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej i telefonicznej – do 2025 r. Miasto powinno być w 100% zwodociągowane i 90% skanalizowane,
- Odwodnienie północnej i południowej części miasta, budowa zbiorników retencyjnych na terenie parku Glinianki,
- Modernizację dróg miejskich, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów,
- Budowę nowych ścieżek rowerowych.

**Cel 3.2:** Przejście na gospodarkę niskoemisyjną.

**Cel 3.3:** Dostępna i nowoczesna baza sportowo-rekreacyjna, cel realizowany m.in. poprzez:

- Budowę zespołu ogólnodostępnych obiektów i centrum sportowo-rekreacyjnego o ogólnomiejskim charakterze w ramach zagospodarowania części parku Glinianki,
- Tworzenie otwartych stref rekreacji.

**Cel 3.4:** Skuteczne wykorzystanie potencjału kulturowego miasta związanego z Marszałkiem J. Piłsudskim, w tym dobrze rozwinięta i nowoczesna baza dla rozwoju działalności kulturalnej.

**Cel 3.5:** Dobrze wyposażona i odpowiadająca oczekiwaniom mieszkańców baza systemu oświaty i wychowania oraz pomocy społecznej, cel realizowany poprzez m.in.:

- Rozbudowę bazy oświaty,
- Budowę dziennego domu opieki, świetlic środowiskowych, świetlicy socjoterapeutycznej.

**Cel 3.6:** Środowisko naturalne zabezpieczone dla potrzeb przyszłych pokoleń, cel realizowany m.in. poprzez:

- Ochronę cennych przyrodniczo obszarów Miasta, w tym wprowadzenie ograniczeń w warunkach zabudowy na tych obszarach,
- Rozwój ogólnomiejskich terenów zieleni, wypoczynku i rekreacji,
- Zachowanie walorów krajobrazowych,
- Odpowiednie użytkowanie gleb i ochrona wód,

- Utrzymanie i wzmocnienie ekologicznej stabilności obszarów leśnych poprzez zmniejszenie fragmentacji kompleksów leśnych i tworzenie korytarzy ekologicznych.

**Cel 3.8:** Uregulowana i odpowiadająca potrzeb mieszkańców sytuacja mieszkaniowa, cel realizowany poprzez m.in.: tworzenie zasobu lokali komunalnych (budowa, zakup mieszkań, wynajem).

**Cel 3.10:** Funkcjonalna i estetyczna przestrzeń publiczna w mieście, cel realizowany poprzez m.in.:

- Utworzenie miejskiego centrum administracyjno-usługowego na terenie parku Glinianki (do 2025 r.), w kierunku do stacji PKP Sulejówek-Miłosna, stadionu miejskiego i budynku Warmus Investment Sp. z o.o.,
- Uporządkowanie przestrzeni publicznej oraz poprawa stanu tkanki architektoniczno-urbanistycznej, do 2025 r. powinno się zlikwidować, bądź znacznie ograniczyć nielegalne reklamy,
- Wzmocnienie funkcji centrum Miasta – koncentracja obiektów: usług, gastronomii, kultury, wypoczynku-rekreacji, administracji,
- Stopniowe porządkowanie istniejącej zabudowy centrum Miasta.

**Cel 4:** Dobre rządzenie, wzrost konkurencyjności, innowacyjności, dywersyfikacja i rozwój bazy ekonomicznej.

**Cel 4.1:** Miasto atrakcyjne dla inwestorów zewnętrznych, cel realizowany m.in. poprzez:

- Uzbieranie terenów przeznaczonych pod inwestycje produkcyjne i usługowe na terenie Ratajewa,
- Poprawę dostępności komunikacyjnej terenów inwestycyjnych w południowej części miasta, do 2025 r. przewidziano przebudowę i modernizację układu drogowego Ratajewa;
- Zabezpieczenie atrakcyjnych terenów pod inwestycje w planie zagospodarowania przestrzennego,

**Cel 4.2:** Wzrost konkurencyjności gospodarczej Miasta, cel realizowany poprzez m.in.: wykorzystanie synergicznych efektów ekonomicznych związanych z korzystnym oddziaływaniem Muzeum J. Piłsudskiego – tj. wsparcie tworzenia działalności usługowej wokół oferty Muzeum (np. gastronomia, działalność kulturalno-artystyczna, wyrób i sprzedaż pamiątek itp.).

**Cel 4.3:** Sprawny i konkurencyjny sektor turystyczny Miasta, baza infrastrukturalna turystyki przystosowana do potrzeb rynku, cel realizowany m.in. poprzez:

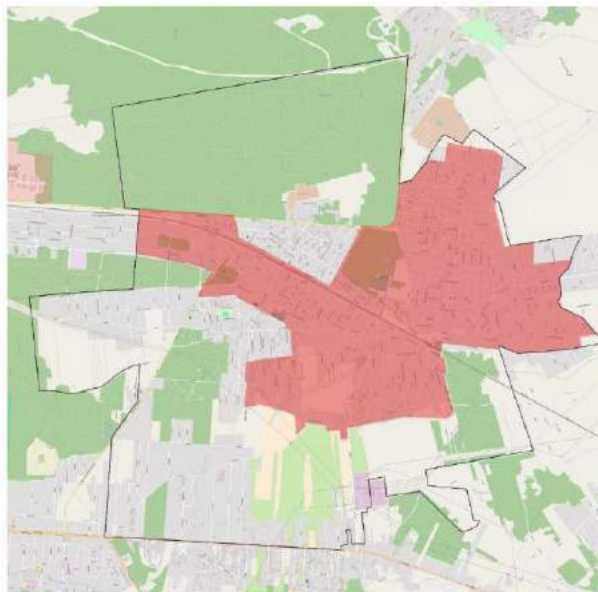
- Budowę/odbudowę małej infrastruktury turystycznej, w szczególności miejsc wypoczynkowych i biwakowych, tras rowerowych,
  - Odnowę obiektów i szlaków dziedzictwa kulturowego, wzbogacających atrakcyjność Miasta.

#### **I.13.4.2. Program rewitalizacji**

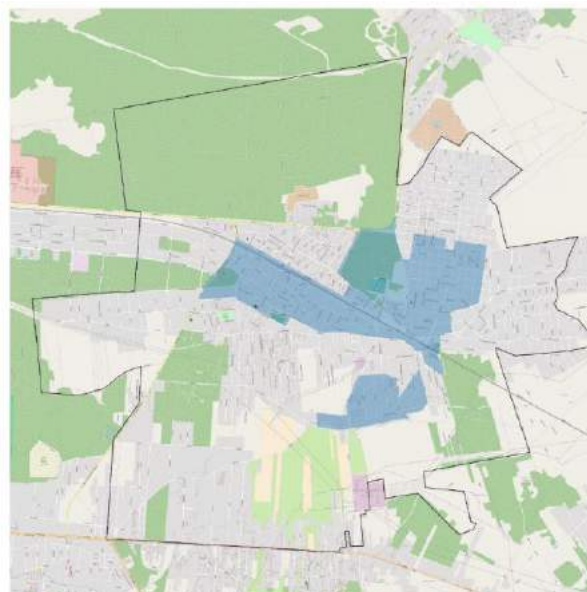
Program Rewitalizacji Sulejówka na lata 2016-2020+ został przyjęty uchwałą nr XXVI/233/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 1 września 2016 r. Został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym, i nie stanowi programu, o którym mowa w art. 14 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r.

Na podstawie analizy wskaźnikowej, wyników warsztatów i badań ankietowych Program Rewitalizacji wyznacza dwa obszary:

- Obszar zdegradowany
- Obszar rewitalizacji (dwa podobszary)– zajmuje powierzchnię ok. 261 ha (13 % powierzchni gminy) zamieszkaną przez ok. 5,3 tys. mieszkańców (28% ogółu mieszkańców Miasta)



Ryc. 19 Zakres przestrzenny obszaru zdegradowanego



Ryc. 20 Zakres przestrzenny obszaru rewitalizacji (podobszar centralny oraz podobszar południowy).

Celem generalnym procesu rewitalizacji Miasta Sulejówka jest:

*Podniesienie poziomu zintegrowania mieszkańców wokół historii Sulejówka stanowiącej wyróżnik miasta w otoczeniu oraz podstawę kreowania projektów przez społeczność lokalną oraz wzrost dostępności udogodnień i oferty usług publicznych i usług czasu wolnego realizowanych w oparciu o walory przestrzeni zielonych ich sąsiedztwa i adresowanych do różnych grup społecznych, w tym grup wymagających specjalnego wsparcia.*

Dla celu generalnego wyznaczono w warstwie poszczególnych kierunków cele strategiczne i szczegółowe. Tabela 12 zawiera te cele, które mają odbicie w strukturze przestrzennej Miasta.

**Tabela 12 Cele strategiczne i szczegółowe rewitalizacji**

Kierunek /wymiar rewitalizacji	Cel strategiczny rewitalizacji	Cel szczegółowy
Możliwości inwestycyjne i Rozwój gospodarczy	C. Wzrost atrakcyjności gospodarczej miasta	C.1. Wzrost poziomu przedsiębiorczości mieszkańców C.2. Rozwój infrastruktury i oferty podmiotów ekonomii społecznej, C.3. Wykreowanie przestrzeni atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym
Harmonijne i zrównoważone kształtowanie przestrzeni miasta i infrastruktury	D. Rozwijanie funkcji ponadlokalnych kreujących pozycję miasta w otoczeniu i wspierających jakość życia w mieście	D.1. Wykorzystanie kulturowych i przyrodniczych walorów przestrzeni do rozwoju oferty miasta D.2. Rewaloryzacja i modernizacja substancji obiektów o znaczeniu historycznym, architektonicznym, artystycznym lub przestrzenno-funkcjonalnym D.3. Wzbogacanie i wzmacnianie rozpoznawalności wizerunku Sulejówka jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania i wypoczynku
	E. Rozbudowa i poprawa jakości infrastruktury, w tym komunikacyjnej podnoszącej jakość przestrzeni miasta,	E.1. Poprawa jakości przestrzeni publicznych E.2. Poprawa jakości i uatrakcyjnienie terenów zielonych w mieście E.3. Rozbudowa i poprawa jakości sieci drogowej, chodników i ścieżek rowerowych

		E.4. Rozwój infrastruktury komunalnej poprawiającej jakość życia E.5. Poprawa jakości i dostępności do urozmaiconej infrastruktury rekreacyjno-sportowej i umożliwiającej aktywne spędzanie czasu wolnego
--	--	--

Dla realizacji celów wyznaczono grupę przedsięwzięć i projektów o znaczeniu kluczowym zlokalizowanych na obszarach rewitalizacji – projekty główne (podstawowe) oraz przedsięwzięcia uzupełniające, które są zlokalizowane poza obszarami rewitalizacji, ale mają znaczenie dla spójności i zmiany sytuacji na tych obszarach.

Przedsięwzięcia i projekty podstawowe (kluczowe, główne)

1. Utworzenie miejskiego centrum administracyjno-usługowego (Miejska Strefa Integracji Społecznej – MSIS) w rejonie obecnego "Parku Glinianki" oferującego możliwość spędzania wolnego czasu i wyposażonego w reprezentacyjną przestrzeń publiczną. MSIS będzie miejscem koncentracji obiektów użyteczności publicznej np. Ratusz, Miejski Dom Kultury, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.
2. Rewitalizacja obszaru Enklawy Historycznej w Sulejówku (m.in. renowacja obiektów ograniczonych ulicami Oleandrów, Legionów Paderewskiego i Piłsudskiego, utworzenie ciągu pieszego w ulicy Oleandrów)
3. Utworzenie reprezentacyjnego ciągu komunikacyjnego wokół Muzeum J. Piłsudskiego
4. Aktywizacja społeczno- gospodarcza strefy rewitalizowanej w Sulejówku – Miłosnej (Etap I - Rewitalizacja dróg w strefie ulic 3 Maja, Głowackiego, Chopina, Dąbrowskiego)
5. Podniesienie standardu ul. Dworcowej (kompleksowa przebudowa ciągu komunikacyjnego wraz z infrastrukturą pieszą oraz rowerową oraz małą architekturą i zagospodarowanie publicznych przestrzeni)
6. Zagospodarowanie i modernizacja Targowiska Miejskiego
7. Efektywne skomunikowanie Miasta Sulejówek z otoczeniem metropolitalnym oparte na zróżnicowanym wachlarzu środków transportu:
  - Budowa bezkolizyjnych przejazdów kolejowych w ciągu DW 638 (al. Piłsudskiego) oraz w ciągu drogi powiatowej (ul. Przejazd)
  - Rozwój transportu rowerowego poprzez budowę systemu komunikacyjnych dróg rowerowych doprowadzających ruch do najważniejszych węzłów przesiadkowych oraz ważnych obiektów użyteczności publicznej (Urząd Miasta, park Glinianki, Muzeum Piłsudskiego) w ciągach ulic: ul. Paderewskiego, ul. Grabskiego, ul. Dworcowa, ul. Legionów, ul. Piastowska, ul. Ogińskiego, ul. Poprzeczna, ul. Emilii Plater, ul. Drobiarska, ul. Żeromskiego, ul. Czynu Społecznego, ul. Kutrzeby, ul. Mariańska, ul. Krasickiego, ul. Kolejowa, ul. Armii Krajowej, ul. Długa, ul. Nałkowskiej, ul. Bema, ul. Narutowicza, ul. Staszica, ul. 3 Maja, ul. Asfaltowa, ul. Szklarniowa, ul. Rataja, ul. Sasankowa
  - Gruntowna modernizacja dróg wojewódzkich tj. al. Piłsudskiego oraz ul. Okuniewskiej
  - Budowa parkingów Park&Ride w okolicach stacji PKP Sulejówek-Miłosna i stacji PKP Sulejówek
8. Podniesienie poziomu i standardów nauczania ponadgimnazjalnego poprzez rozbudowę i modernizację Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych im. Ignacego Jana Paderewskiego

Projekty uzupełniające leżące poza obszarami rewitalizacji w szczególności w obszarach zdegradowanych lub obszarach mieszkaniowych

1. Przebudowa i modernizacja układu drogowego w mieście, w tym: zastosowanie rozwiązania układu komunikacyjnego miasta wokół planowanego przebiegu Wschodniej Obwodnicy Warszawy i trasy S2
2. Wzmocnienie integracji przestrzenno-gospodarczej Miasta Sulejówek, w tym: wykorzystanie międzynarodowego potencjału aglomeracji w określeniu miejskiej oferty terenów inwestycyjnych na terenie Ratajewa

3. Utworzenie "Strefy ekologicznej" przy Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Sulejówku, w tym:
  - stworzenie rezerwy terenowej pod rozbudowę oczyszczalni ścieków,
  - stworzenie centrum napraw i ponownego wykorzystania odpadów,
  - stworzenie instalacji do przetwarzania biomasy,
  - utworzenie nowoczesnego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.

### **I.13.4.3. Program ochrony środowiska**

Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Sulejówek na lata 2016- 2019 z perspektywą do roku 2023 został przyjęty uchwałą Nr XXVI/229/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 1 września 2016 r. Dokument określa główne problemy środowiskowe Miasta w postaci głównych obszarów interwencji i przypisanych do nich celów operacyjnych oraz zadań ekologicznych, jakie należy podjąć w zakresie ochrony środowiska. Poniżej zaprezentowano te zadania ekologiczne, które mogą mieć odbicie w polityce przestrzennej:

1. Obszar interwencji I - Ochrona klimatu i jakości powietrza
  - Wspieranie działań na rzecz ograniczenia niskiej emisji ze źródeł komunalnych i komunikacyjnych,
  - Przebudowa i budowa dróg na terenie Miasta,
  - Intensyfikacja ruchu rowerowego poprzez likwidację barier technicznych oraz przebudowa i budowa ścieżek pieszo-rowerowych.
2. Obszar interwencji II - Zagrożenia hałasem
  - Wprowadzenie do mpzp zasad kształtowania komfortu akustycznego dla obszaru,
  - Ograniczenie emisji hałasu pochodzącego od środków transportu np. na terenach zabudowy mieszkaniowej,
  - Ograniczenie emisji hałasu pochodzącego z prowadzonej działalności gospodarczej i przemysłowej,
  - Wspieranie działań inwestycyjnych zmierzających do modernizacji i przebudowy dróg i ulic dla terenów szczególnego zagrożenia hałasem,
  - Modernizacja i rozbudowa lokalnego układu drogowego.
3. Obszar interwencji III - Pola elektromagnetyczne
  - Uwzględnienie w mpzp zagadnień pola elektromagnetycznego (pozostawienie w sąsiedztwie linii wysokich napięć wolnych przestrzeni).
4. Obszar interwencji IV - Gospodarowanie wodami
  - Realizacja programu małej retencji dla Województwa Mazowieckiego, w tym budowa zbiorników retencyjnych.
5. Obszar interwencji V - Gospodarka wodno-ściekowa
  - Projekty i budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
  - Gospodarowanie wodami opadowymi na terenie Miasta Sulejówek, w tym budowa kanalizacji deszczowej
6. Obszar interwencji VI - Gleby oraz zasoby geologiczne
  - Wyeliminowanie niekoncesjonowanej eksploatacji surowców naturalnych,
  - **„Rekultywacja terenów publicznych - utworzenie Parku Miejskiego Glinianki”** obejmującego rekultywację na cele środowiskowe zdegradowanego obszaru dawnej kopalni gliny położonego na terenie Miasta Sulejówek w obrębie geodezyjnym nr 8, na działkach ew. nr 70/2, 71/2, 59/15 i 59/16, o łącznej powierzchni 19,3976 ha,
  - Ochrona i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych spełniających rolę przeciwoerozyjną.

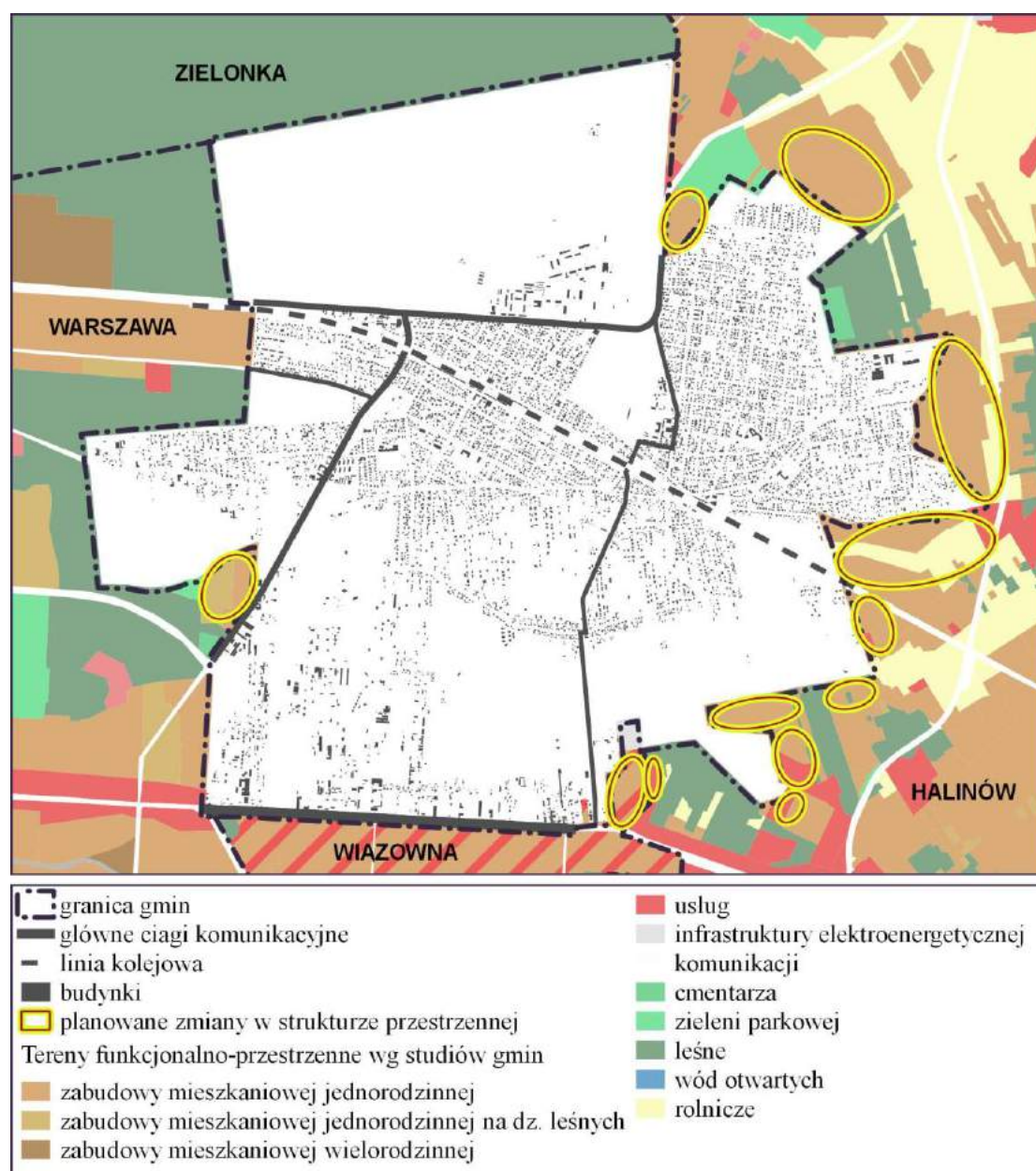


7. Obszar interwencji VII - Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów
  - Likwidacja nielegalnych składowisk odpadów.
8. Obszar interwencji VIII - Zasoby przyrodnicze
  - Wspieranie przedsięwzięć mających na celu powiększanie terenów zieleni miejskiej, zadrzewień, zakrzywień, parków miejskich, zielonych terenów sportowych oraz ogródków działkowych,
  - Ochrona cennych przyrodniczo siedlisk.

### I.13.5. POLITYKI PRZESTRZENNE GMIN SĄSIEDNICH

Polityki przestrzenne gmin sąsiednich zostały opracowane na podstawie obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Mapa 15 Polityki przestrzenne gmin sąsiednich



Źródło: opracowanie własne.

Gmina Zielonka sankcjonuje stan istniejący, nie wprowadzając nowych terenów inwestycyjnych na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie z Sulejówkiem. Podobna sytuacja jest w przypadku Warszawy, za wyjątkiem terenów w okolicy cmentarza, gdzie wprowadza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny wzdłuż Traktu Brzeskiego w gminie Wiązowna to tereny w dużym stopniu już zabudowane, planuje się na nich zintensyfikowanie zainwestowania w kierunku mieszkaniowo-usługowym. Największe zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej nastąpią w gminie Halinów. Gmina wyznacza nowe tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sołectwach Okuniew, Długa Szlachecka, Grabina i Królewskie Brzeziny tj. na terenach bezpośrednio przyległych do granic miasta Sulejówek. Z pewnością część nowych mieszkańców będzie korzystać z infrastruktury drogowej i usług położonych w Sulejówku.

W bezpośrednim sąsiedztwie Sulejówka nie przewiduje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

#### **I.13.6. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z POLITYKI ORGANÓW UZGADNIAJĄCYCH I OPINIUJĄCYCH STUDIUM**

---

Na podstawie art. 11 pkt 2 ustawy Burmistrz Sulejówka zawiadomił instytucje i organy uzgadniające i opiniujące studium o przystąpieniu do jego sporządzenia. Dodatkowo poinformował także inne instytucje m.in. gestorów sieci infrastrukturalnych, zarządców dróg, Lasy Państwowe. W odpowiedzi otrzymano wnioski zaprezentowane w Tabeli 13 i Tabeli 14

**Tabela 13 Wnioski – odpowiedzi na zawiadomienia instytucji i organów uzgadniających i opiniujących studium**

Lp.	Nazwa jednostki	Treść
1.	Zarząd Województwa Mazowieckiego 03-719 Warszawa, ul. Jagiellońska 26	<p>Data wpływu: 31.07.2015</p> <p>Konieczność uwzględnienia ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 7 lipca 2014 r. (DUWM poz. 6868) w zakresie polityk przestrzennych, w szczególności:</p> <p><i>1. Polityki poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Budowy obejścia terenów zurbanizowanych w ciągu drogi wojewódzkiej nr 637;</li> <li>– Planowanej przebudowy drogi wojewódzkiej nr 638 (ul. Piłsudskiego);</li> <li>– Przebudowy linii kolejowej nr 2 /E20, wraz z dobudową drugiej pary torów, na odcinku Warszawa Rembertów- Sulejówek Miłosna;</li> </ul> <p><i>2. Polityki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w szczególności:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Przebiegu przez teren miasta linii elektroenergetycznych najwyższych napięć: 400 kV Miłosna-Kozienice, 400 kV Miłosna-Narew, 400 kV Miłosna – Mościska, 220 kV Miłosna - Ostrołęka, 220 kV Miłosna – Mory;</li> <li>– Lokalizacji na terenie miasta stacji elektroenergetycznej 400/220/110kV Miłosna;</li> <li>– Budowy linii elektroenergetycznej 220 kV Miłosna – EC Siekierki;</li> <li>– Przebiegu gazociągu przesyłowego DN 500 Wronów-Rembelszczyzna;</li> <li>– Projektowanej rozbudowy oczyszczalni ścieków w Sulejówku z jednoczesną modernizacją lub rozbudową części obiektów;</li> </ul> <p><i>3. Polityki kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska, przede wszystkim:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ochrony gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną.</li> </ul>
2.	Prezydent m.st. Warszawa 00-950 Warszawa, pl. Bankowy 3/5	<p>Data wpływu: 06.08.2015</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uwzględnienie istniejących i projektowanych elementów infrastruktury inżynierskiej i drogowej wskazanych na załączonych wyrysach ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m. st. Warszawy (uchwała nr LXXXII/2746/2006 z dn. 10.10.2006 ze zm.)</li> <li>2. Zapewnienie możliwości kontynuacji przebiegu ścieżek rowerowych planowanych na obszarze Warszawy w ulicach: Niemcewicz-Idzikowskiego i Piłsudskiego.</li> <li>3. Uwzględnienie planowanych funkcji (gł. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) ustalonych w planach miejscowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Obszaru Wesoła Centrum i Wesoła Wola Grzybowska (uchwała Rady Miasta Wesoła nr 211/LX/1988 z dn. 24.04.1988 r.),</li> <li>– Obszaru Wesoła Szkopówka (uchwała Rady Miasta Wesoła nr 211/XXVIII/2000 z dn. 6.10.2000 r.),</li> </ul> </li> </ol>

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek*  
*TOM I - UWARUNKOWANIA*

Lp.	Nazwa jednostki	Treść
		– Obszary Wesola-Stara Miłosna Północ cz. I (uchwała Rady m. st. Warszawy nr XXX/950/2008 z dn. 8.05.2008 r.).
3.	Burmistrz Halinowa 05-074 Halinów, ul. Spółdzielcza 1	Data wpływu: 21.08.2015  Uwzględnienie ustaleń dot. przeznaczeń terenów obowiązujących planów miejscowych miejscowości Józefin, Królewski Brzeziny i Nowy Konik (okolice ul. Brzezińskiej) – przewidziane są pod zabudowę mieszkaniową. Obecne założenia studium Miasta Sulejówek w omawianym sąsiedztwie przewidują tereny składów i magazynów, tereny usług składowych – rezerwa rozwojowa. Przeznaczenie tych terenów może wpłynąć negatywnie na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową w gminie Halinów.
4.	Wójt Gminy Wiązowna 05-462 Wiązowna, ul. Lubelska 59	Data wpływu: 21.08.2015  Należy uwzględnić ograniczone możliwości hydrauliczne prowadzenia wód przez Kanał Wawerski. Obiekt ten został zaprojektowany, zwymiarowany i wykonany na potrzeby przyjęcia wód ze zlewni rolniczej, głównie zdrenowanej, charakteryzującymi się bardzo niskimi natężeniami odpływu. Natężenia zrzutu z terenów rolniczych są wielokrotnie niższe niż z terenów utwardzonych.  Zmiany zagospodarowania terenu powinny uwzględniać ograniczone możliwości zrzutu do Kanału Wawerskiego oraz nie mogą powodować przekroczenia bezpiecznych stanów wód w tym odbiorniku na terenie gminy Wiązowna.
5.	Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie. Delegatura w Siedlcach 08-110 Siedlce, ul. Bema 4A	Data wpływu: 07.08.2015  Studium winno być wykonane w oparciu o uzgodnioną z MWKZ i zaktualizowaną Gminną Ewidencję Zabytków. Część uwarunkowań powinna zawierać pełny, aktualny i zweryfikowany w terenie wykaz obiektów podlegających ochronie i opiece tj. zabytkowych układów komunikacyjnych, układów urbanistycznych i ruralistycznych, zespołów pałacowo-parkowych, dworskich i dworsko-parkowych, pojedynczych obiektów architektury, zabytków archeologicznych, zabytków techniki, parków, cmentarzy, krzyży i kapliczek, pomników i miejsc pamięci narodowej, krajobrazu kulturowego oraz charakterystykę poszczególnych grup obiektów. W części Kierunki należy określić właściwe warunki ochrony i opieki nad zabytkami, sposób wykorzystania zasobu, wskazania do rehabilitacji, obszary wymagające przekształceń i rekultywacji, strefy ochrony konserwatorskiej wraz zasadami ich zagospodarowania.
6.	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie 02-095 Warszawa, ul. Winnicka 1	Data wpływu: 29.07.2015  Konieczność uwzględnienia terenów zamkniętych i ich granic z mocy Decyzji Nr 393/MON Ministra Obrony Narodowej z dn. 30.09.2014:  – Kompleks K-1005 obejmujący działki ewid. nr 14/4, 14/5, 14/10, 14/11, 14/37 obręb 27 oraz teren leśny składający się z działek ewid. nr 1/4, cz.15/3, cz.16/4  – Część kompleksu K-3789 obejmujący cz. działki terenu leśnego nr 16/4 obręb 27  – Część kompleksu K-1018 obejmujący cz. działki terenu leśnego nr 16/4 obręb 27
7.	Ministerstwo Spraw	Data wpływu: 26.08.2015

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek*  
**TOM I - UWARUNKOWANIA**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa jednostki</b>	<b>Treść</b>
	Wewnętrznych i Administracji 02-591 Warszawa, ul. Batorego 5	Brak wniosków.
8.	Nadwiślański Oddział Straży Granicznej  02-148 Warszawa, ul. 17-go Stycznia 23	Data wpływu: 03.08.2015  Brak wniosków.
9.	Komenda Stołeczna Policji 00-150 Warszawa, ul. Nowolipie 2	Data wpływu: 27.07.2015  Konieczność uwzględnienia terenu położonego przy ul. Reymonta 5 (działka ew. 76 obręb 07), na którym znajduje się Komisariat Policji „jako niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa”.
10.	Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie 00-716 Warszawa, ul. Bartycka 110A	Data wpływu: 07.08.2015  1. Należy uwzględnić ograniczenia, o których mowa w art. 73 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1232 ze zm.)  2. Na terenie miasta nie ma zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W przypadku wyznaczenia w studium terenów przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, bez ograniczeń w lokalizowaniu ww. zakładów, należy wziąć pod uwagę problematykę „odległości bezpiecznej” między zakładami a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii.
11.	Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Mińsku Mazowieckim 05-300 Mińsk Mazowiecki, ul. Warszawska 120	Data wpływu: 06.08.2015  1. Ograniczenie budownictwa na obszarach zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz innych zakładów, w których przewidziane jest stosowanie substancji niebezpiecznych.  2. Uwzględnienie na obszarach urbanistycznych o dynamicznym charakterze rozwoju zapewnienia dróg pożarowych oraz budowy nowych sieci wodociągowych z hydrantami zewnętrznymi nadziemnymi, stanowiących jeden z istotniejszych elementów systemu bezpieczeństwa.
12.	Państwowy Wojewódzki Inspektor	Data wpływu: 03.08.2015  1. W projekcie studium należy określić dopuszczalne poziomy hałasu stosownie do przeznaczenia terenów, ze szczególnym uwzględnieniem



*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek*  
**TOM I - UWARUNKOWANIA**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa jednostki</b>	<b>Treść</b>
	Sanitarny w Warszawie 00-875 Warszawa, ul. Żelazna 79	<p>zabudowy chronionej, na podst. klasyfikacji ochrony akustycznej określonej w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014r. poz.112).</p> <p>2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usług oświaty i służby zdrowia należy wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>3. Na terenach, gdzie przewiduje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i docelowe odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, należy w treści studium umieścić zapis o obowiązku podłączenia wszystkich budynków do ww. sieci (odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe).</p>

**Tabela 14 Wnioski – odpowiedzi na zawiadomienia pozostałych instytucji i organów**

Lp.	Nazwa jednostki	Treść
1.	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej 03-734 Warszawa , ul. Targowa 74	<p>Data wpływu: 15.09.2015</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niedopuszczalne jest lokalizowanie w terenie obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.</li> <li>2. Uwzględnienie zadania polegającego na przebudowie układu torowego na stacji Sulejówek Miłosna (projekt „Poprawa przepustowości linii kolejowej E20 na odcinku Warszawa Rembertów-Mińsk Mazowiecki, etap I: prace punktowe na posterunkach ruchu”)</li> <li>3. W pasie 40 m od linii kolejowej na całym odcinku wyznaczyć tereny usługowe z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej (z wyłączeniem wyznaczonych już terenów składów i magazynów oraz terenów zieleni). W pasie tym powinno być zabronione sytuowanie nowej zabudowy chronionej akustycznie w rozumieniu właściwych przepisów. Należy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych wykluczyć lokalizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, terenów mieszkaniowo-usługowych. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych wyznaczyć obszary o przeznaczeniu: zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, w tym składów i magazynów, komunikacji drogowej, parkingów, infrastruktury technicznej, terenów zieleni itd., dla których nie jest wymagane dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.</li> <li>4. Zmiana zapisów studium w następujący sposób: „Dopuszcza się modernizację linii kolejowej polegającą na dobudowie dodatkowych torów i zwiększeniu liczby przewozów, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości związanych z hałasem i drzaniem w ramach terenów kolejowych. oraz zastosowaniu środków zapewniających właściwą ochronę akustyczną budynków (ekrany akustyczne, wymiana torów itp.).”</li> <li>5. Zamieszczenie w studium wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dot. regulacji bezwzględnego zakazu odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.</li> <li>6. Uwzględnienie przepisów odrębnych, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sytuowania budowli i budynków w odl. nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym odl. od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, za wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy”</li> <li>– Zachowania odległości dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z uwagi na ochronę przed uciążliwością związaną z hałasem i drzaniem.</li> </ul> </li> </ol>
2.	PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w	<p>Data wpływu: 03.08.2015</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wskazanie funkcji terenu zabudowy usługowej dla działek ew. nr 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 41/11, 41/12, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16 obręb 35, 126/1, 126/2, ob. 53; części działek ew. 43 ob. 1, 70 ob. 2, 103 ob.3, 140 ob. 4, 111 ob. 5, 90 ob. 7; 149/8 ob.26, 1 ob. 28, 1 ob. 29,</li> </ol>

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek*  
*TOM I - UWARUNKOWANIA*

Lp.	Nazwa jednostki	Treść
	Warszawie 01-246 Warszawa, ul. Armatnia 14	<p>9 ob. 30, 1 ob. 31, 1 ob. 32, 104 ob. 34, 128 ob. 33, 41/17 ob. 35; 126/3 ob. 53.</p> <p>2. Teren zamknięty, zgodnie z decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury z dn. 24.03.2014 w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (DU MliR poz. 25 ze zm.) – działki ew. 43 obręb1, 70 ob. 2, 103 ob. 3, 140 ob. 4, 111 ob.5, 90 ob. 7, 149/8 ob. 26, 1 ob. 28, 1 ob. 29, 9 ob.30, 1 ob.31, 1 ob. 32, 104 ob. 34, 128 ob. 33, 41/17 ob. 35, 126/3 ob. 53.</p> <p>3. Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dot. sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z ustawy z dn. 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2013 poz. 1594 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7.08.2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. 2008 nr 153 poz. 955).</p>
3.	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Oddział w Warszawie 00-380 Warszawa, ul. Kruczkowskiego 8	<p>Data wpływu: 26.08.2015</p> <p>1. Ujęcie w części graficznej tras linii elektroenergetycznych 220 kV i 400 kV wraz z pasami technologicznymi,</p> <p>2. Wprowadzenie w części tekstowej informacji o istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV i 400 kV oraz o wymaganej szerokości pasa technologicznego linii elektroenergetycznych.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dla istniejącej linii 220 kV – 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii),</li> <li>– Dla istniejącej linii 400 kV – 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii),</li> <li>– Dla planowanej kablowej linii 220 kV – 10 m (po 5 m w obie strony od osi linii),</li> </ul> <p>3. Wprowadzenie w części tekstowej wytycznych dot. użytkowania terenu w pobliżu i w pasie technologicznym istniejących napowietrznych linii 220 kV i 400 kV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– W pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz w normach dot. projektowania linii elektroenergetycznych,</li> <li>– Lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dot. projektowania linii elektroenergetycznych,</li> <li>– Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6 m dla linii 220 kV oraz 7 m dla linii 400 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego ( w świetle korony drzew),</li> <li>– Dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,</li> <li>– Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV i/lub 400 kV zostanie w takim wypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej li-</li> </ul>

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek*  
*TOM I - UWARUNKOWANIA*

Lp.	Nazwa jednostki	Treść
		<p>nii. Dopuszcza się także budowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.</p> <p>4. Wprowadzenie w części tekstowej wytycznych dot. użytkowania terenu w pobliżu i w pasie technologicznym planowanej linii kablowej 220 kV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Warunki lokalizacji wszelkich obiektów, w tym obiektów przylegających do pasa technologicznego linii muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,</li> <li>– Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technologicznego musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych, Zabrania się sadzenia roślinności mogącej uszkodzić korzeniami linię kablową.</li> </ul> <p>5. Teren w pasie technologicznym nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.</p> <p>6. Elektrownie wiatrowe względem linii elektroenergetycznych najwyższych napięć NN tj. 220 kV i 400 kV należy lokalizować tak, aby odległość każdej turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określana jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej od trasy osi linii, nie była mniejsza niż trzykrotna szerokość koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.</p> <p>7. W treści linie przesyłowej o napięciu 220 i 400 kV należy określać mianem linii najwyższego napięcia (NN).</p>
4.	<p>PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa</p> <p>04-470 Warszawa, ul. Marsa 95</p>	<p>Data wpływu: 2015.08.03</p> <p>Należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN;</li> <li>– Pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych;</li> <li>– Konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach – w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;</li> <li>– Projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnętrznych), natomiast w istniejących liniach kablowych SN należy projektować wolnostojące stacje wewnętrzne;</li> <li>– Zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiłyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Dot. również stacji wewnętrznych i słupowych;</li> </ul>

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek*  
*TOM I - UWARUNKOWANIA*

Lp.	Nazwa jednostki	Treść
		<p>– Rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli będą niezbędne do zasilania danego terenu;</p> <p>– Dopuszczanie, na terenach chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>– Zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;</p> <p>– Nakaz podcinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>– Zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15 kV, i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.</p> <p>Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ma polegać na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.</p> <p>Dla istniejących i projektowanych linii nN, SN, WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.</p>
5.	<p>Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie 05-126 Nieporęt, Rembelszczyzna, ul. Jana Kazimierza 578</p>	<p>Data wpływu: 24.08.2015</p> <p>Przez teren miasta przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN500 6,3 MPa Rembelszczyzna –Wronów. Stosuje się dla niego zmniejszone szerokości stref kontrolnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 65 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,</li> <li>– 35 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej,</li> <li>– 30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych</li> <li>– 30 m dla parkingów samochodowych.</li> </ul> <p>Oś strefy kontrolnej pokrywa się z osią gazociągu wysokiego ciśnienia.</p>
6.	<p>Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Warszawie ul. Równoległa 4a, 02-235 Warszawa</p>	<p>Data wpływu: 06.08.2015</p> <p>Prośba o uwzględnienie uwag:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naniesienie na mapie planu istniejących gazociągów.</li> <li>2. Zabezpieczenie trasy pod nową gazyfikację.</li> <li>3. Podział terenu na działki powinien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku.</li> </ol>



*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek*  
*TOM I - UWARUNKOWANIA*

Lp.	Nazwa jednostki	Treść
		<p>4. Dokonanie zapisów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013r. (Dz.U. 2013 poz. 640),</li> <li>– W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy sieci gazowej,</li> <li>– Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,</li> <li>– Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,</li> <li>– Gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.</li> </ul>
7.	<p>Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Warszawie Inspektorat w Otwocku z siedzibą w Sobiekursku 05-480 Karczew, Sobiekursk 24</p>	<p>Data wpływu: 30.07.2015</p> <p>Na terenie miasta znajdują się wody istotne dla regulacji wodnych na potrzeby rolnictwa tj. Kanał Wawerski oraz urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy i drenowanie z obiektu melioracyjnego <i>Józefin Konik</i>.</p> <p>Zgłoszono następujące uwagi i zalecenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiany w użytkowaniu terenów zmeliorowanych mogą wpłynąć niekorzystnie na funkcjonowanie wód i urządzeń wodnych.</li> <li>2. Niezbędne jest rozwiązanie kwestii prawidłowego współdziałania ww. wód i urządzeń z przyjętymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zachowania wolnych od zabudowy, innych obiektów budowlanych, nasadzeń etc. Pasów eksploatacyjnych umożliwiających sprawne prowadzenie zabiegów sprzętem mechanicznym wzdłuż kanału, jak również wzdłuż rowów melioracyjnych,</li> <li>– Przygotowania terenów zmeliorowanych pod nowe zagospodarowanie poprzez przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych.</li> </ul> </li> </ol> <p>W studium powinny znaleźć się zapisy dotyczące m.in.: minimalnej odległości lokalizacji budynków oraz ogrodzeń od wód i urządzeń melioracyjnych, zachowania wolnych od zabudowy oraz innych obiektów, także nasadzeń, pasów eksploatacyjnych o szerokości nie mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy Kanału Wawerskiego i rowów, umożliwiających przeprowadzenia zabiegów konserwacyjnych wzdłuż urządzeń.</p>

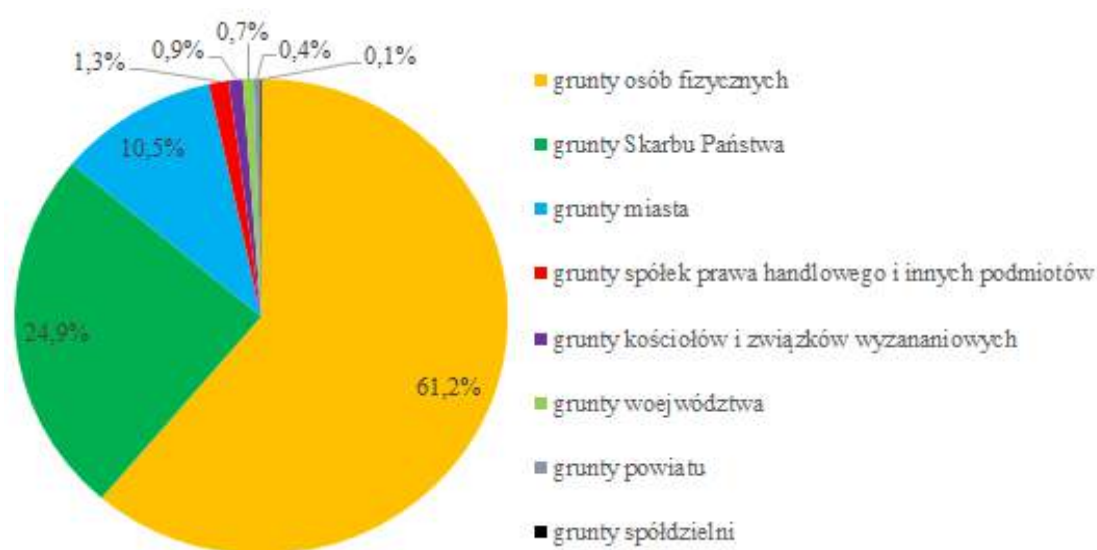
## I.14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Miasto Sulejówek zajmuje łącznie powierzchnię 1 931 ha. 1 182 ha znajduje się w posiadaniu osób fizycznych. Do Skarbu Państwa należy 480 ha, z czego 380 ha pozostaje w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe. Do miasta należy 202 ha. Pozostałe typy własności mają znaczenie marginalne (Ryc. 21).

W użytkowanie wieczyste przekazano stosunkowo niewiele gruntów, jest to ok. 7% gruntów należących do Skarbu Państwa (głównie tereny przemysłowe i kolejowe) oraz 4% gruntów gmin i związków gminnych (głównie tereny mieszkaniowe).

Wśród gruntów osób fizycznych grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią 45%, składają się na nie przede wszystkim tereny mieszkaniowe (457 ha). Użytki rolne zajmują 39% gruntów, natomiast tereny leśne oraz zadrzewione i zakrzewione 16%.

Ryc. 21 Struktura własności gruntów w mieście Sulejówek

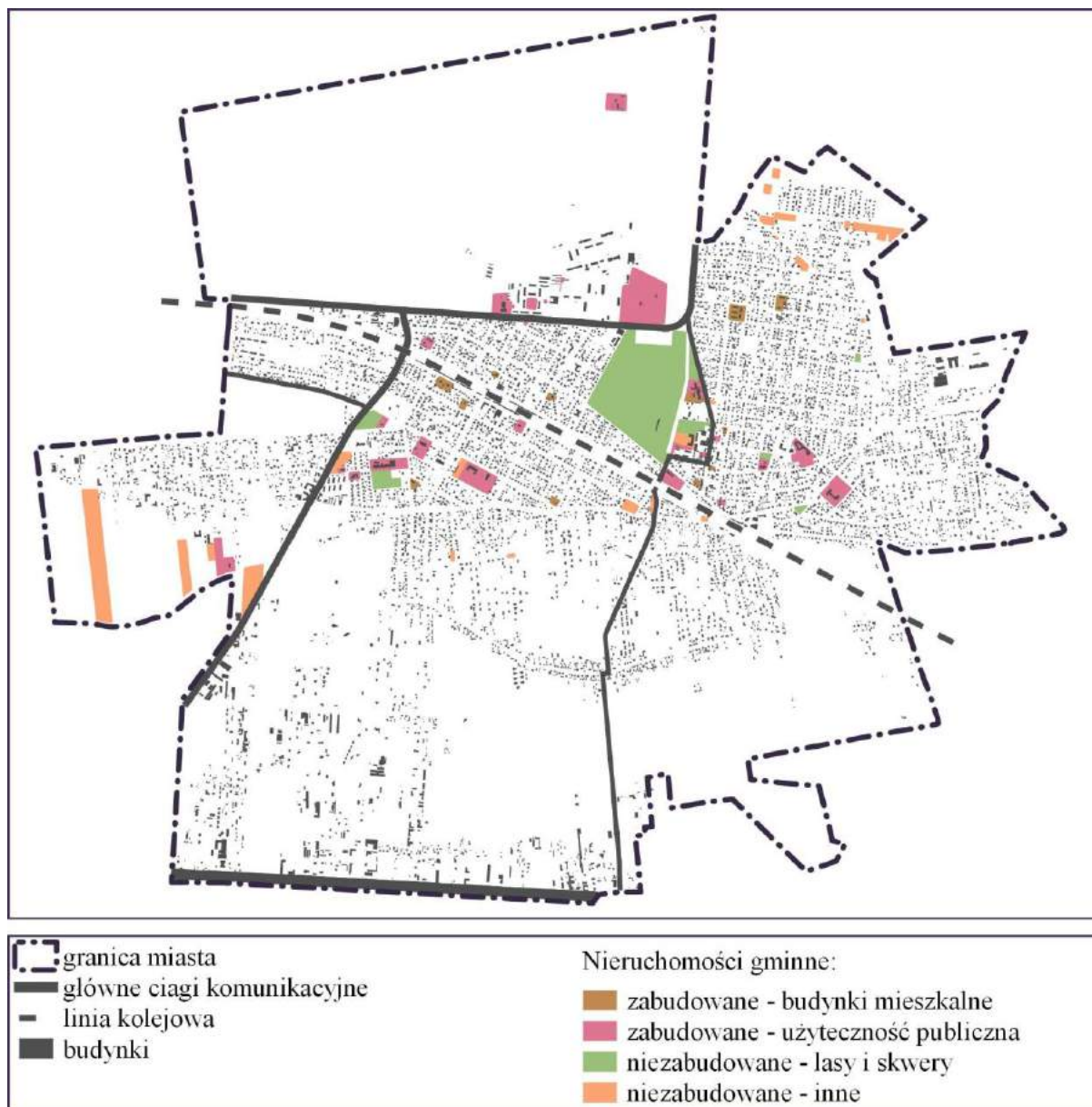


Źródło: opracowanie własne na podstawie Zestawienia zbiorczego wg grup rejestrowych, stan na dzień 01.01.2015 r.

W użytkowaniu wieczystym pozostaje niewielki odsetek gruntów miejskich tj. 8 ha.

Nieruchomości gminne niezabudowane zajmują 47,4 ha, z czego lasy i skwery stanowią 31,1 ha. 2,7 ha należących do Miasta to tereny zabudowy mieszkaniowej, natomiast 21 ha tereny obiektów użyteczności publicznej.

Mapa 16 Grunty miejskie



Źródło: opracowanie własne.

## I.15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I OBSZARÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH

### I.15.1. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

#### I.15.1.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Na terenie Miasta częściowo leży Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Jest to rozległy kompleks objęty ochroną „ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych” na podstawie Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 87. Obejmuje on na terenie Miasta dwa kompleksy leśne o powierzchni ok. 380 i 19 ha. Obydwa kompleksy stanowią własność Skarbu Państwa.

#### I.15.1.2. Pomniki przyrody

Na terenie Miasta znajduje się 49 pomników przyrody (w tym 2 uznane za pomniki przyrody przez Radę Miasta Sulejówek). Część z tych 11 stanowią pomniki grupowe zawierające od 2 do 41 sztuk drzew, w tym 10 pomników grupowych i 1 szpaler składający się z 41 sztuk drzew. Głównie są to dęby szypułkowe, nieliczne są też gatunki topoli.

Tabela 15 Pomniki przyrody

Lp.	Gatunek	Lokalizacja
1.	dąb szypułkowy-1981r.	ul. Drobiarska Sulejówek - Ratajewo, obok narożnej posesji pod adresem ul. Żeromskiego 76 /Dąb z kapliczką/ obw. pnia 394 cm/ 1991/ na pograniczu dz. nr ew. 46/2 i 50/4 obr. 55
2. 3.	2 dęby szypułkowe-1981r.	posesja, przy zabudowaniach mieszkalnych od str. północnej, Sulejówek-Ratajewo, ul. Drobiarska nr 18/ obw. pnia: 300 cm i 260 cm, wys.20m/1981r./, nr rej. 811/ dz. nr ew. 44 obr. 55.
4.	topola czarna-1977r.	Sulejówek-Ratajewo, ul. Trakt Brzeski /obw. pnia 475cm, wys.35m/1977r. / nr. rej. 293/ (własność prywatna) dz. nr ew. 66 obr. 63
5.	dąb szypułkowy-1986r.	Sulejówek-Ratajewo, przy drodze b. n. wzdłuż wsch. strony terenu ogrodzonego murem, / obw. pnia 320 cm, wys. 22m /1986r /, nr rej. 1055/, dz. nr ew.43/3 obr.61 – własność prywatna, na pograniczu z dz. nr 42 obr.61 stanowiącą obecnie ul. Konwaliową na południe od ul. Drobiarskiej, będącą we władaniu gminy.
6.	dąb szypułkowy- 1986r.	posesja - Sulejówek, dawny adres ul. Sobieskiego 133 (własność prywatna), w ogrodzie przydomowym, /obw. pnia 300 cm, wys. 20m nr rej.1056/, obecny adres po podziale działki – ul. Krasickiego 38 – wł. prywatna - dz. nr ew. 183/2 obr. 49.
7.	dąb szypułkowy-1981r.	Sulejówek, obok budynku mieszkalnego PKP ul. Kombatantów 124, /obw. pnia 335cm, wys. 18m -1991r./, nr rej. 813/ dz. nr ew. 43 obr. 1, właśc. SP, uw PKP S.A.
8.	dąb szypułkowy. 2p.-1981r.	Sulejówek, ul. Kombatantów vis a vis posesji nr 118 i 120, teren drogi gminnej na pograniczu z terenem PKP, / obw. pnia 260 cm, wys. 8m 1981r./ nr. rej. 814/ dz. nr ew. 49 obr. 1
9.	dąb szypułkowy-1981r.	posesja- Sulejówek, ul. M. Reja 2, /obw. pnia 320 cm, wys.28m-1981r. / nr rej. 815/ dz. nr ew. 56/1 obr. 5, własność prywatna.

Lp.	Gatunek	Lokalizacja
10.	dąb szypułkowy-1977r.	posesja- Sulejówek, ul. Piłsudskiego 4/6 /d. Sienkiewicza/, / obw. pnia 330 cm, wys.20m-1977r./ nr rej. 300/ dz. nr ew. 70 obr. 30, własność prywatna.
11.	topola biała-1991r.	posesja-Sulejówek, ul. Grabskiego 6 /d. Kasprzaka / /obw. pnia 540 cm, wys. 28 m-1991r. nr.rej. 518/ dz. nr ew. 64/1 obr. 32, właściciel prywatny
12.	topola biała	j. w. ul. Grabskiego 6A, d.teren zabytkowy, /obw. pnia:287 cm/h=20m, dz. nr ew. 64/2 obr. 32
13.	dąb szypułkowy-19977r.	Sulejówek, ul. Poniatowskiego 17, /obw. pnia 370 cm, wys.21m-1991r. / nr rej. 544/ dz. nr ew. 211 obr. 4, własność Wspólnoty Mieszkaniowej „Pod Brzózka” (dawniej wł.prywatna).
14.	dąb szypułkowy-1977r.	Sulejówek, ul. Reymonta 4/6 w pasie ulicznym, /obw. pnia 330 cm, wys.-1991r. / nr rej. 557/ dz. nr ew. 174 obr. 5 własność Gminy Miasta Sulejówek.
15.	dąb szypułkowy-1985r.	Sulejówek, ul. Reymonta 24, / obw. pnia 320 cm, wys. 23m-1985r. / nr rej. 1023/ dz. nr ew. 51 obr 4, na pograniczu pasa drogowego i 2 posesji.
16.	dąb szypułkowy1985r.	Sulejówek, ul. Poprzeczna 11, /obw. pnia 260 cm, wys. 26m-1985r. nr rej. 1024/ dz. nr ew. 47/1 obr. 4, własność prywatna
17.	dąb szypułkowy-1985r.	Sulejówek, ul. Żwirowa 1, pobocze ulicy, między posesjami nr 1 nr 3, /obw. pnia 285 cm, wys. 20m-1991r. / nr rej.1038/, właściciel Skarb Państwa Ministerstwo Spraw Wewnętrznych uz. Komenda Główna Straży Granicznej, faktycznie: ul. Żwirowa.
18.	dąb szypułkowy-1985r.	Sulejówek, ul. Żwirowa 1A, teren parku przydomowego, po prawej stronie przy wejściu / obw. pnia 250 cm i 300cm, wys.20m-1985r. / nr rej. 1039/, właściciel Skarb Państwa
19.	2 sztuki	
20.		Sulejówek, ul. Reymonta 43, teren: 1/ - od ul. Reymonta przy wejściu, /obw. pnia 315cm, wys. 20m/ dz. nr ew. 103/4 obr. 5, własność Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie;
21.	2 dęby szypułkowe	2/ – dąb w części zadrzewionej od ul. Gdańskiej, /obw. pnia 360 cm ,wys. 18m / dz. nr ew. 103/5 obr. 5, własność Spółdzielni Rzemieślniczej „Sulejówek”.
22.	dąb szypułkowy1974r.	Sulejówek-Miłosna, ul. Okrzei, /obw. pnia 300 cm, wys.17m-1974r. / nr rej. 442/ dz. nr ew. 38 obr. 35, własność Skarbu Państwa, uz. Gmina Miasta Sulejówek
23.	dąb szypułkowy-1974r.	Sulejówek-Miłosna, ul. Konopnickiej 6, / obw. pnia 412cm, wys. 23m.-1974r. / nr rej. 443/ dz. nr ew. 165 obr. 26, własność prywatna
24.	dąb szypułkowy-1974	Sulejówek-Miłosna, ul. Nałkowskiej 3 /obw. pnia 330cm, wys.22m-1974r./ nr rej 444/ dz. nr ew. 18 obr. 26, własność prywatna
25.	dąb szypułkowy 2p-1976r.	Sulejówek-Miłosna na niezabudowanym. placu między ul. Nałkowskiej i terenami PKP, obok sadzawki, /obw. pnia 414cm, wys.22m-1991r. / nr rej. 295/ dz. nr ew. 151/1 obr. 26, własność prywatna
26.		Sulejówek-Miłosna 1/ pd. strona stacji PKP Miłosna między peronami a budynkiem starej elektrowni,
27.	3 dęby szypułkowe	1 /obok kładki przez tory kolejowe – obecnie przejścia podziemnego/ obw. pnia 440 cm, wys. 22m,
28.		2/ dąb przy Przychodni Kolejowej – obecnie budynek mieszkalny PKP przy ul. Okrzei nr 38, teren ogrodzony, /obw. pnia 315cm, wys.20m,
		3/ dąb jak poprzedni na terenie Przychodni Kolejowej w narożniku posesji, za budynkami gospodarczymi, obw. pnia 355cm, wys. 20m / dz. nr ew. 41 obr 35, własność Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna.



Lp.	Gatunek	Lokalizacja
29.	dąb szypułkowy-1991r.	Sulejówek - Miłosna, pobocze ul. Kilińskiego przy drugiej posesji od narożnika z ul. Wypiańskiego, naprzeciw Kościoła, /obw. pnia 395cm, wys. 20m /1991r./ dz. nr ew. 96 obr. 22, własność prywatna, uż. Gmina Miasta Sulejówek.
30.	dąb szypułkowy	Sulejówek-Ratajowo, ul. Drobiarska, ok. 100m od ulicy, na polu, obok lasu /dz. nr 20/3 obr. 54 /, /obw. pnia 330cm, wys. 20 obok lasu – obecnie ul. Konwaliowa przy posesji nr 10, obecnie dz. nr 20/1 obr. 54,wł. prywatna, uż. Gmina Miasta Sulejówek
31.	dąb szypułkowy-1991r.	Sulejówek-Ratajowo, ul. Drobiarska, pole vis a vis plantacji świerków stanowiącej własność prywatna, obw. pnia 324cm, wys. 24m-1991r. /
32.	2 dęby szypułkowe	S-Ratajowo, (d. ul. Czynu Społecznego 257, obecnie ul. Mariańska 9) - las Księży Marianów, obok siatki ogrodzeniowej, w głębi lasu, /obw. pnia 330cm i 225cm, wys. 20m / dz. nr ew. 16 obr 54, własność Zgromadzenie Księży Marianów Prowincja Polska.
33.		
34.	dąb szypułkowy-1990r.	Sulejówek, ul. Dworcowa obok posesji nr 135, /obw. pnia 310cm, wys. 18m-1990r. / nr rej. 1136/ dz. nr ew. 2 obr. 29, włada Gmina Miasta Sulejówek.
35-39	5 sztuk dębów szypułkowych	Sulejówek - Ratajowo, (d.ul. Czynu Społecznego 255, obecnie ul. Mariańska7), posiadłość prywatna /las obok Księży Marianów/: 1/ w odległości ok. 25m od budynku mieszkalnego, /obw. pnia 330cm, wys.20m /po prawej str. przed drewnianą bramą, 2/ po lewej stronie przed bramą w głębi lasu z odłamanym bocznym konarem, /obw. pnia 440 cm, wys. 20m, 3/ dąb w głębi lasu, na obrzeżu terenu odkrytego-dawnego ogrodu, drzewo z wyraźną blizną po piorunie, /obw. pnia 300cm, wys. 20m 4 / dąb 2-pienny, / obw. pnia 250/250cm, wys. 20m, obok dębu opisanego powyżej pod nr 3, 5/ po lewej stronie wjazdu na posesje ok.10m od ogrodzenia Kościoła, /obw. pnia 290cm, wys. 20m/ dz. nr ew. 14/1 obr 54, własność prywatna.
40-80	" Aleja Dębów "	41 szt. dębów, zach. obrzeże lasu, Sulejówek - Ratajowo, położenie lasu – ul. Drobiarska, szpaler drzew dł. ok. 250m, /obw. pni najcieńszy 120cm, najgrubszy-340cm / początek od str. ul. Drobiarskiej/ dz. nr ew. 13 obr. 54, własność prywatna
81.	dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska róg drogi polnej, obecnie róg ul. Poziomkowej i Drobiarskiej, drogą włada Gmina Miasta Sulejówek, za posiadłością ogrodzoną murem w kierunku zachodnim, /obw. pnia 260 cm, wys.20m / dz. nr ew. 2 obr. 61, (właściciel prywatny ul. Drobiarska 33),
82.	dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, drugi dąb w kolejności za posiadłością ogrodzoną murem w kierunku zach. ok. 50m od granicy działki - lewa strona pobocza ulicy, /obw .pnia 265 cm, wys. 20m/ dz. nr ew. 2 obr. 61, włada Gmina Miasta Sulejówek.
83.	dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, pobocze ulicy obok posesji nr 54, / obw. pnia 280 cm. wys.20m / dz. nr ew. 27 obr. 54, włada Gmina Miasta Sulejówek.
84.	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy, Sulejówek, Os.Ratajowo, przy drodze publicznej biegnącej wzdłuż wsch. strony terenu ogrodzonego murem, obecnie ul. Konwaliowa /obw. pnia 320cm, wys. ok.22m/ nr rej. 1055 (1986r.), dz. nr ew. 42 obr.61, włada Gmina Miasta Sulejówek
85-86	2 dęby szypułkowe	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, wsch. str. lasu od str. ul. Drobiarskiej, /obw. pnia 260cm i 240/230cm, wys. 20m/ obok dębu nr poz.29/obecnie ul. Konwaliowa/ dz. nr ew. 13 obr. 54, własność prywatna.

Lp.	Gatunek	Lokalizacja
87-88	2 dęby szypułkowe	Sulejówek - Ratajewo, ul. Szklarniowa, naprzeciw pd. str. muru grodzącego posesję, na obrzeżu lasu /obw.pnia 270cm i 330cm, wys. 18m/ 1/. dąb na dz. nr ew. 77 obr. 62, władza Gmina Miasta Sulejówek, 2/. na dz. nr ew. 23 obr. 62, własność prywatna
89.	dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajewo, ul. Drobiarska, (d. posesja Barbary i Jana Kulka) w odległości ok. 7m od budynku mieszkalno-letniskowego (z czerw. cegły), /obw. pnia 256cm, wys. 20 m/, dz. nr ew. 49/4 obr.61, własność prywatna
90.	dąb szypułkowy	Sulejówek - Miłosna przy ul. Okrzei obok " Willi Wandy " przy drodze łączącej ul. Kolejową i Okrzei-b. n., /obw. pnia 350cm wys. 20m / obok pomnika nr poz 23/ dz. nr ew. 2 obr. 35, właściciel Skarb Państwa, użytk. Gmina Miasta Sulejówek.
91.	dąb szypułkowy	Sulejówek, ul. Poniatowskiego 21 (d.nr 17). Rośnie częściowo w linii ogrodzenia/ogrodzony siatką, obw. pnia 300cm, wys. 20m / obok uznanego pomnika dębu poz 13/ dz. nr ew. 1 obr 4, własność prywatna
92.	dzika grusza	Sulejówek - Żurawka, ul. Asfaltowa, naprzeciw Elektrowni w polu, dwupienna, / obw. pnia 160/140cm / dz. nr ew. 34/5 obr. 59, własność prywatna
93.94.	2 dęby szypułkowe - 1995r.	Sulejówek ul. Grottgera 44, odl. od ściany budynku kolejno 2m i 4m między budynkiem i ulicą, /obw. pnia: 1/ dąb 250cm/h=20m, 2/ dąb 225cm/h=20m / dz. nr ew. 40 obr 28, własność prywatna
95.	dąb szypułkowy-1995r.	Sulejówek ul Grottgera 39, 3-przewodnikowy, odl. ok. 2m od ściany budynku, / h=20m/ dz. nr ew. 66 obr. 28, własność prywatna
96.	topola kanadyjska-1995r.	Sulejówek, ul. Głowackiego r/Kraśnińskiego, obok osiedla mieszk. i stadionu, teren miejski, / obw. pnia 490 cm, h=25m, 2 przewodniki / dz. nr ew. 59/5 obr. 8, własność Gminy Miasta Sulejówek.
97.	dąb szypułkowy-1995r.	Sulejówek ul. Drobiarska, wsch. strona lasu (własność prywatna) dz. nr 13 obr.54, ok. 20m w głąb lasu m/w na wysokości drewnianego niezamieszkałego domu, / obw. pnia 350cm, h=20m / obecnie w głębi lasu przy ul. Konwaliowej.
98-100	3 dęby szypułkowe-1995r.	Sulejówek, ul. Drobiarska, wzdłuż ogrodzenia działki, kiedyś z kurnikami hodowlanymi, (wł. prywatna) na drodze polnej, / obw. pni kolejno licząc od ul. Drobiarskiej (pomijając pierwszy dąb pod linią SN) 1/ 245cm, 2/ 240cm, 3/ 400cm- 2-pienny, h=20m / dz. nr ew. 48/1 obr. 61, własność prywatna.

**Drzewa uznane za pomnikowe uchwałą Rady Miasta Sulejówek, na wniosek właściciela  
- razem 5 sztuk**

1.	4 dęby szypułkowe – 2005r.	Sulejówek ul. 11-go Listopada 4,dz. ew. nr 57 obr. 34, posesja prywatna, obw. pni: 1) 260cm, 2) 232cm, 3) 263cm, 4) 206cm. Ad.1) – usytuowany w ogrodzie przydomowym od strony południowej budynku mieszkalnego, Ad.2) w sąsiedztwie budynku mieszkalnego od strony wschodniej, Ad.3) przy wschodniej granicy posesji ok. 60cm od ogrodzenia, Ad.4) usytuowany ok.1,5m od dębu nr 3 w kierunku zachodnim, koroną połączony z dębem nr 3. – uchwała RM nr195/XXXV/05 z dnia 25.01.2005r.
----	----------------------------	---

Lp.	Gatunek	Lokalizacja
2.	sosna – 2007r.	Sulejówek ul. Reymonta 30, dz. nr ew. 106 obr. 3 – ogród przydomowy, przy granicy nieruchomości od strony południowej (blisko ogrodzenia od strony ulicy), obw. pnia 225cm, h = ok. 18m, własność prywatna - uchwała RM nr 97/XVII/07 z 13.12.2007r.

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Sulejówek.

Cztery drzewa uznane zostały za krajobrazowe tj. o wyróżniających się w skali Miasta walorach wizualnych/krajobrazowych.

Tabela 16 Drzewa krajobrazowe

Drzewa krajobrazowe		
Lp.	Gatunek	Lokalizacja
1.	2 dęby szypułkowe-1995r.	Sulejówek, ul. Niemcewicza, obok posesji nr 5, / obw. pnia 250cm, h=18m / oraz obok posesji nr 1/ /obw. pnia 245cm h=20m/, dz. nr ew. 51 obr. 7, we władaniu Gminy Miasta Sulejówek
2.	2 dęby szypułkowe-1995r.	Sulejówek, ul. Drobiarska- na pograniczu jezdni i pola, vis a vis wytwórni pustaków/ /betoniarni/ /obw. pnia : 290cm i 295cm, h=20m / dz. nr ew. 20/14 obr. 54, własność prywatna

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Sulejówek.

## I.15.2. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

### I.15.2.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Tabela 17 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Nr na mapie	Adres	Rodzaj obiektu	Nr rejestru, Data wpisu
1.	ul. 11 listopada 139	Budynek mieszkalny zw. „Dworek Siedziba”, zbudowany 1911 r. wraz z działką i otaczającą go zielenią	1299 05.06.1987
2.	ul. Oleandrów 3, ul. Oleandrów5, ul. Paderewskiego 94	Zespół willowy składający się z: – Willi murowanej w stylu dworskim zw. Willa „Milusin”, zbudowanej w 1923 r. – Budynku mieszkalnego mur./drew., z pocz. XX w. – budynku murowanego zw. „Willa Bzów”, wzniesiony ok. 1920 r.	1348 12.05.1988
3.	ul. Dworcowa 147	Budynek mieszkalny, wzniesiony w I. ćw. XXw.	4164-1/39-1/09

			21.10.2009
4.	ul. Dworcowa 55	Willa „Dewajtis”, wzniesiona w latach 20. XXw.	1267 31.07.2014
5.	ul. Kombatantów 76	Budynek dawnego dworca kolejowego	1338 09.06.2016
6.	Pl. Czarnieckiego 41	Budynek dawnego Kasyna	nieprawomocna decyzja na wpi- sanie budynku do rejestru za- bytków

Źródło: dane Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **I.15.3. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE INNYCH NIŻ POWYŻSZE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

#### **I.15.3.1. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach**

Kompleks leśny znajdujący się w północnej części Miasta, jest kompleksem pełniącym funkcje ochronne - obronnościowe (poligon wojskowy). W mieście nie występują lasy glebo i wodochronne.

#### **I.15.3.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych**

Według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) ochronie podlegają grunty stanowiące użytki rolne klas I-III, wymagające zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Na terenie Miasta nie występują grunty rolne klas bonitacyjnej I-III.

#### **I.15.3.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie wód**

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 469 ze zm.) w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, mogą być ustanawiane strefy ochronne ujęć wody.

Na terenie Sulejówka funkcjonuje jeden układ zasilania w wodę SUW I przy ul. Wodociągowej, eksploatuje się obecnie trzy studnie głębinowe. W Rozporządzeniu nr 7/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dn. 29.11.2005 (DUW Mazowieckiego nr 274 z dn. 14.12.2005, poz. 9725) dla przedmiotowych ujęć wody ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej ujęcia zamykające się w granicach istniejących wygradzeń oraz strefę ochrony pośredniej o powierzchni ok. 2 km<sup>2</sup>.

## **I.16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

---

### **I.16.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCEGO Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**

---

#### **I.16.1.1. Układ drogowy**

Układ drogowy miasta Sulejówka składa się z:

- Drog krajowych – ok. 2,5 km
- Drog wojewódzkich – ok. 5,8 km
- Drog powiatowych – ok. 4,7 km
- Drog gminnych – ok. 119,3 km

W układzie drogowym wyróżnia się drogi służące połączeniom ponadlokalnym, które zapewniają droga krajowa, drogi wojewódzka oraz drogi o znaczeniu lokalnym, obsługujące miejscowe potrzeby komunikacyjne, do których zaliczają się drogi powiatowe, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Przez miasta przebiegają następujące drogi:

- Droga krajowa nr 2 (DK2), o przebiegu Autostrada A2-Warszawa-Mińsk Mazowiecki – Siedlce – Terespol, klasa techniczna GP. DK 2 jest jedną z najważniejszych w kraju, stanowi ważne połączenie na osi wschód – zachód. DK 2 stanowi południową granicę miasta, zapewnia połączenia zewnętrzne z Warszawą i siedzibą powiatu Mińskiem Maz.;
- Droga wojewódzka nr 637 (DW 637), o przebiegu Warszawa – Sulejówek (ul. Okuniewska)- Stanisławów - Węgrów, całkowita długość 60,261 km, klasa techniczna GP. Zapewnia połączenie miasta z Warszawą oraz gminami sąsiednimi. DW637 w najkrótszy sposób łączy Warszawę z południowym Podlasiem;
- Droga wojewódzka nr 638 (DW638), o przebiegu Sulejówek (ul. Piłsudskiego)-Warszawa, długość 2,677 km, klasa techniczna Z. DW638 ma znaczenie lokalne, stanowi połączenie DW637 z DK2;
- droga powiatowa nr 2284W, o przebiegu - granica miasta – ciąg ulic: Asfaltowa, Czynu Społecznego, Przejazd, Krasieńskiego, Głowackiego, 3-go Maja, Szosowa - droga wojewódzka nr 637;
- droga powiatowa nr 2285W o przebiegu droga wojewódzka 638 - ul. Moraczewskiego - granica miasta;

Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i klas oraz uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu. Część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach głównie mieszkaniowych oraz rolnych i leśnych.

Droga krajowa, wojewódzkie i powiatowe posiadają nawierzchnię bitumiczną. Nawierzchnie utwardzone (nawierzchnia bitumiczna i z kostki brukowej) posiada część dróg gminnych (ok. 34%).

W latach 2005 i 2010 wykonane zostały pomiary ruchu drogowego na drogach krajowych i wojewódzkich, w czasie których określono średni dobowy ruch (SDR). Wyniki dla DK2 prezentuje

Tabela 18 Średni dobowy ruch na drodze krajowej nr 2 – odcinek Zakręt – Mińsk Maz.

Tabela 18 Liczba pojazdów przejeżdżających odcinkiem Zakręt-Mińsk Maz. nie zmieniła się w porównaniu z rokiem 2005, jednak zauważalny jest spadek liczby samochodów ciężarowych i autobusów. Dla pozostałych dróg publicznych brak jest pomiarów ruchu.



**Tabela 18 Średni dobowy ruch na drodze krajowej nr 2 – odcinek Zakręt – Mińsk Maz.**

<i>Rok</i>	<i>Pojazdy silnikowe ogółem</i>	<i>Samochody osobowe/mikrobusy</i>	<i>Motocykle</i>	<i>Dostawcze</i>	<i>Ciężarowe</i>	<i>Autobusy</i>	<i>Ciągniki</i>	<i>Rowery</i>
<b>2005</b>	<b>19381</b>	<b>15408</b>	<b>39</b>	<b>1880</b>	<b>1550</b>	<b>504</b>	<b>0</b>	<b>52</b>
<b>2010</b>	<b>19442</b>	<b>15667</b>	<b>107</b>	<b>1953</b>	<b>1286</b>	<b>425</b>	<b>4</b>	<b>105</b>
<b>2015</b>	<b>22082</b>	<b>18369</b>	<b>86</b>	<b>1742</b>	<b>1563</b>	<b>320</b>	<b>2</b>	<b>64</b>

Źródło: Generalny Pomiar Ruchu w latach 2005, 2010, 2015 GDDKiA

Przebiegi istniejących dróg publicznych, klasy dróg w stanie istniejącym i kierunki powiązań zewnętrznych, przedstawiono na rysunku „Uwarunkowania”.

#### **I.16.1.2. Układ kolejowy**

Przez teren miasta przebiega linia kolejowa nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol, odcinek Warszawa Rembertów – Mińsk Mazowiecki R4. Jest to część ciągu transportowego E20 należącego do transeuropejskiego systemu kolei. Jest ona zaliczana do linii o znaczeniu państwowym<sup>13</sup>. Jest to linia zelektryfikowana, dwutorowa, prowadząca transport pasażerski i towarowy. Na wskazanym odcinku linii kolejowej natężenie ruchu wynosi średnio 227 pociągów na dobę. W Sulejówku znajduje się przystanek kolejowy Sulejówek i stacja kolejowa Sulejówek-Miłosna.

Linia nr 2 jest fragmentem międzynarodowej linii E-20 (Ostenda - Bruksela - Kolonia - Hannover - Berlin - Frankfurt (O) - Kunowice - Poznań - Warszawa - Terespol – Brześć-Moskwa), ustalonej w Umowie Europejskiej z dn. 31.05.1985r. o głównych międzynarodowych liniach kolejowych (AGC) oraz linii C-E-20 ustalonej w Umowie Europejskiej z dn. 1.02.1991 o ważnych międzynarodowych liniach transportu kombinowanego i obiektach towarzyszących (AGTC).

#### **I.16.1.3. Komunikacja publiczna**

Transport zbiorowy w powiązaniach z Warszawą i gminami sąsiednimi opiera się na komunikacji publicznej:

- kolejowej KM, relacji Siedlce – Mińsk Mazowiecki – Sulejówek – Warszawa Zachodnia – Sochaczew;
- kolejowej SKM, relacji Sulejówek Miłosna – Warszawa Okęcie;
- autobusowej ZTM Warszawa:
  - linia 173, relacji Warszawa Dworzec Wschodni – Sulejówek – Stara Miłosna,
  - linia 704, relacji Warszawa Rondo Wiatraczna – Sulejówek (Trakt Brzeski)- Halinów;
- autobusowej PKS Mińsk Mazowiecki w relacjach:
  - Hipolitów – Cisie – Dresno – Krzewinę – Halinów – Sulejówek,
  - Michałów – Okuniew – Sulejówek – Grabina,
  - Hipolitów – Dresno – Grabina – Sulejówek,
  - Hipolitów – Budziska – Okuniew – Sulejówek,

<sup>13</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym. (Dz. U. 2013 poz. 569)

- Hipolitów – Stary Konik – Brzeziny – Halinów,
- Mińsk Mazowiecki – Stanisławów – Cisówka – Sulejówek;
- autobusowej obsługiwanej przez prywatnych przewoźników:
  - „Transbus-Pasmo”, relacji Okuniew – Sulejówek – Rondo Wiatraczna;
  - „Jedność”, relacji Krubki – Sulejówek – Warszawa Centrum.

Miasto nie posiada wewnątrzmięskiej komunikacji zbiorowej.

#### **I.16.1.4. Transport ładunków**

W mieście brak jest istotnych źródeł i celów ruchu ciężarowego. Ruch ten jest związany z obsługą pojedynczych zakładów produkcyjnych oraz handlu i usług.

Ruch ciężarowy występuje na drodze krajowej nr 2 oraz w minimalnym stopniu na drodze wojewódzkiej nr 637.

#### **I.16.1.5. Ruch pieszy i rowerowy**

Ruch pieszy w śródmieściu i na terenach zabudowanych odbywa się na wydzielonych chodnikach. Drogi poza terenami zabudowy w większości nie posiadają chodników. Sulejówek nie posiada stref pieszych (deptaków), bądź stref uspokojonego ruchu.

System ścieżek rowerowych zorganizowany jest poprzez wydzielenie w układzie ulicznym ciągów pieszo – rowerowych z wykorzystaniem oznakowania pionowego i poziomego. Główny szkielet ciągów pieszo – rowerowych wyznaczają ulice:

- Reymonta,
  - 11 listopada,
  - Piłsudskiego,
- oraz
- Szosowa,
  - Konopnickiej,
  - Przejazd,
  - Sobieskiego,
  - Żeromskiego,
  - Ogińskiego.

Stojaki dla rowerów zorganizowane zostały w rejonie przystanku kolejowego Sulejówek oraz przy stacji kolejowej Sulejówek – Miłosna. Liczba parkingów dla rowerów w mieście jest niewystarczająca.

W Sulejówku zlokalizowane są trzy szlaki rowerowe. Maja one charakter tematyczny i podzielone są w następujący sposób: szlak niebieski – historyczny, szlak zielony – zabytkowej architektury, szlak czerwony – kapliczek i krzyży.

#### **I.16.1.6. Parkowanie pojazdów**

Na terenie miasta nie ma dużych zorganizowanych parkingów, bądź strefy płatnego parkowania. Największe problemy z parkowaniem pojazdów (niedostateczna liczba miejsc, nieprawidłowe parkowanie) występują w dni powszednie w śródmieściu miasta, w okolicach obiektów usługowych i stacji kolejowych. Największy deficyt miejsc postojowych stwierdza się w sąsiedztwie stacji kolejowej Sulejówek - Miłosna.

## **I.16.2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ ZEWNĘTRZNYCH, DOTYCHCZASOWYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH, STRATEGII, PLANÓW ROZWOJU ORAZ WNIOSKÓW DO STUDIUM**

---

### **I.16.2.1. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju komunikacji**

Główne powiązania drogowe z układem zewnętrznym odbywają się poprzez drogi krajowe i wojewódzkie, po których odbywa się ruch ciężarowy i tranzytowy:

- drogę krajową numer 2 będącą częścią międzynarodowego szlaku komunikacyjnego E30,
- drogę wojewódzką nr 637 łączącą Warszawę z Węgrowem i biegnącą równolegle do drogi krajowej nr 2 w relacji wschód – zachód,
- drogę wojewódzką nr 638 biegnącą al. Piłsudskiego i łączącą w relacji północ – południe drogę krajową nr 2 z drogą wojewódzką nr 637.

Połączenia zewnętrzne o znaczeniu lokalnym (w ramach powiatu mińskiego) realizowane są przez układ ulic biegnących w układzie północ – południe i składających się na drogę powiatową nr 2284W (ulice: Asfaltowa, Czynu Społecznego, Przejazd, Zygmunta Krasińskiego, Bartosza Głowackiego, 3-go Maja i Szosowa).

Mniej istotne połączenie z układem zewnętrznym odbywa się drogą powiatową nr 2285W biegnącą ulicą Moraczewskiego i przechodzącą dalej w Warszawie Wesołej w ulicę Armii Krajowej (5627W). Droga ta stanowi połączenie pomiędzy ulicami 1 Pułku Praskiego w Warszawie Wesołej a al. Piłsudskiego w Sulejówku. Powiązanie z obszarem administracyjnym Warszawa Wesoła jest ograniczone do ulicy Armii Krajowej oraz dróg krajowych i wojewódzkich, m.in. ze względu na nieprzejezdność istniejącej ul. Wspólnej. Przy założeniu powstania Wschodniej Obwodnicy Warszawy ewentualny przejazd ul. Wspólną będzie całkowicie zlikwidowany.

Ulica Czynu Społecznego stanowi lokalne powiązanie Miasta z Grabiną i Halinowem. Ciąg ulic Bema i Narutowicza stanowi natomiast lokalne powiązanie z Długą Szlachecką.

### **I.16.2.2. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu transportowego gminy**

Najistotniejszym problemem w komunikacji Miasta jest podział na dwie odrębne części poprzez linię kolejową nr 2, z jednej strony ułatwia ona transport w kierunku Warszawy (jest to główny kierunek przemieszczeń mieszkańców Sulejówka), lecz z drugiej strony jest to przeszkoda dla przemieszczeń oraz integracji mieszkańców Miasta.

Niektóre z problemów transportowych prawdopodobnie znajdą swoje rozwiązanie w najbliższej przyszłości – dotyczy to zwłaszcza ruchu ponadlokalnego i tranzytowego w stosunku do obszaru Miasta, który w istotnej części powinien zostać przejęty przez projektowaną drogę S17 stanowiącą element Wschodniej Obwodnicy Warszawy wraz z węzłem na drodze krajowej nr 2. Jednak rozwiązanie komunikacyjne, które przeniesie ruch ponadlokalny może rodzić istotne uciążliwości na terenie Miasta, rozdzielając struktury społeczno – przestrzenne Miasta.

Kolejnym istotnym problemem jest sposób zagospodarowania terenu w południowej części Miasta – zarówno w obszarze objętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza ich zasięgiem. Należy zwrócić uwagę, iż układ ulic znajdujący się w północnej części Miasta oraz w pobliżu linii kolejowej ma charakter jednorodny, zwarty, kształtujący przestrzeń miejską w sposób zorganizowany.

Równocześnie obszary w południowej części Miasta podlegają stosunkowo chaotycznej urbanizacji na działkach o charakterze rolnym, których układ drogowy związany jest z przebiegiem przejazdów rolniczych między polami i miedzami.

Komunikacja zbiorowa w obszarze Sulejówka funkcjonuje przede wszystkim w oparciu o linię kolejową nr 2, związana jest przede wszystkim z obszarem Warszawy, wskazane jest określenie ewentualnego układu uzupełniającego dla mieszkańców Sulejówka, zarówno w odniesieniu do istniejącego układu urbanistycznego jak i jego rozwoju.

Równocześnie w powiązaniu z istniejącymi przystankami kolejowymi wskazane są rozwiązania w zakresie polityki parkingowej miasta, a także ewentualna lokalizacja parkingów o charakterze Park&Ride.

Uzupełnieniem, a także alternatywą dla komunikacji drogowej w przypadku obszaru Sulejówka, powinna być komunikacja rowerowa.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego znaczna część dróg klasy zbiorczej w powiązaniu ze stosunkowo niską intensywnością zabudowy Sulejówka powinna zostać zweryfikowana. Wiele z dróg określanych obecnie jako lokalne należałoby sklasyfikować jako dojazdowe ze względu na realnie pełnioną funkcję w układzie osadniczym.

### **I.16.3. GOSPODARKA WODNO –ŚCIEKOWA**

---

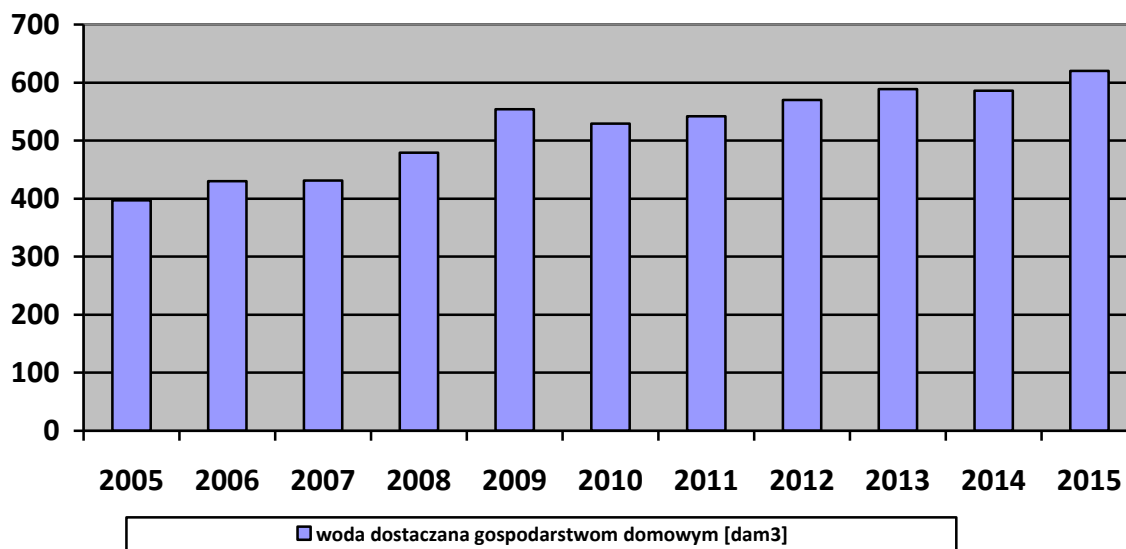
#### **I.16.3.1. Zaopatrzenie w wodę**

Aktualnie na terenie Sulejówka funkcjonują dwa układy zasilania w wodę SUW I przy ul. Wodociągowej i SUW II przy ul. Okuniewskiej. Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji eksploatuje trzy studnie głębinowe (nr 4A, 5, 6) przy ul. Wodociągowej, o łącznej wydajności 150m<sup>3</sup>/h pobierające wodę z utworów czwartorzędowych. Decyzją Starosty Mińskiego WS.6341.40.2012 z dnia 23.04.2012 r. udzielono pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód dla potrzeb komunalnych w ilości:  $Q_{maxh} = 150,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $Q_{\text{śrd}} = 3\,600,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{maxr} = 1\,314\,000,0 \text{ m}^3/\text{r}$ . Pozwolenie wodnoprawne na pobór wód traci ważność 31 marca 2022 r.

Pobór wód na cele komunalne w ostatnich latach utrzymuje nieznaczną tendencję wzrostową ( Ryc. 22). Ze względu na możliwości produkcyjne układu SUW I, do miasta nie udaje się w pełni zaspokoić potrzeb w zakresie zaopatrzenia w wodę. W okresie zwiększonego poboru odnotowuje się czasowe spadki ciśnienia w sieci i niedobory wody w niektórych rejonach miasta. W celu zapewnienia ciągłych dostaw dla obecnych i przyszłych odbiorców Miasto w 2010 r. pozyskało od wojska działkę wraz z obiektami ujęć i stacji uzdatniania wody - SUW II. Obecnie została przekazana Stacja Uzdatniania wody do eksploatacji MZWiK w Sulejówku. Przy ul. Okuniewskiej czynne są cztery studnie głębinowe (praca zamienna studni, możliwość pracy tylko 2 studni) o łącznej docelowej wydajności 100 m<sup>3</sup>/h.

Na potrzeby Miejskiej Oczyszczalni Ścieków przy ul. Poligonowej funkcjonuje ujęcie wody na działce nr 1/1 obręb 27. Decyzją Starosty Mińskiego WS.6223-8/07 zezwala na pobór wody w maksymalnej ilości 8,0 m<sup>3</sup>/h i średnio 50,0 m<sup>3</sup>/d.

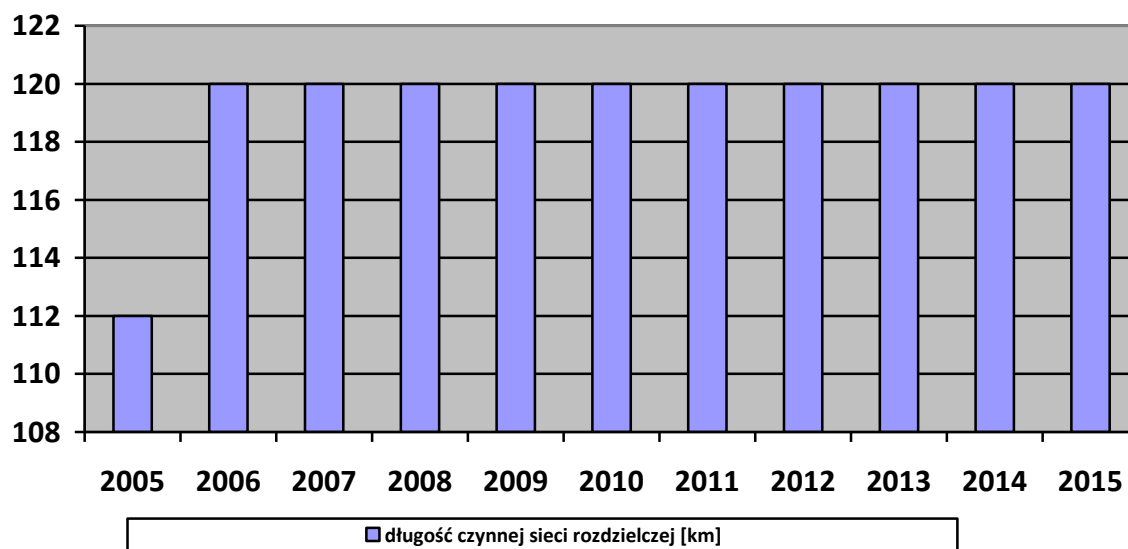
Ryc. 22 Woda dostarczona gospodarstwom domowym [dam<sup>3</sup>]



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL danych MZWiK w Sulejówku wg stanu na dzień 31.12.2015 r.

Z danych (za 2015 r.) wynika, że długość czynnej sieci rozdzielczej wodociągowej na terenie miasta wynosi 120,17 km. Ilość przyłączy sieci wodociągowej prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkiwania wyniosła 4698 szt.(na koniec 2015 roku) Z sieci wodociągowej korzysta ok. 98% mieszkańców.

Ryc. 23 Długość czynnej rozdzielczej sieci wodociągowej [km]



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL danych MZWiK w Sulejówku wg stanu na dzień 31.12.2015 r.

Zasięg sieci wodociągowej i lokalizacje ujęć wody na terenie miasta przedstawia Mapa 16.



### I.16.3.2. Gospodarowanie ściekami

Na terenie miasta Sulejówek zlokalizowana jest jedna oczyszczalnia ścieków, przy ul. Poligonowej. Oczyszczalnię oddano do użytku w 1997 r. i zlokalizowana jest na działce ewidencyjnej nr 1/1 obręb 27, w obrębie lasu. Jest to oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna z podwyższonym usuwaniem biogenów. Maksymalne obciążenie tej oczyszczalni, wyrażone równoważną liczbą mieszkańców RML wynosi 20 453 osób.

Decyzja nr 223/D/NN/15 z dnia 21.04.2015 r. wydana przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej udziela pozwolenia na odprowadzanie rowu „D” na terenie działki nr ew. 289, 290 obręb 5-60-02 Zielonka:

- W okresie bezdeszczowym, oczyszczonych ścieków komunalnych z miejskiej oczyszczalni w Sulejówku w ilości:  $Q_{\text{śr.d}}=2950,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{\text{s}}=110 \text{ l/s}$ ,  $Q_{\text{max.h}}= 396 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $Q_{\text{max.r}}=1314000 \text{ m}^3/\text{rok}$ ,
- W okresie opadów i roztopów, mieszaniny ścieków składających się z oczyszczonych ścieków komunalnych z miejskiej oczyszczalni w Sulejówku oraz oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu miasta Sulejówek w ilości:  $Q_{\text{śr.d}} = 3188,4 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{\text{s}} = 740 \text{ l/s}$ ,  $Q_{\text{max.h}}= 963 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $Q_{\text{max.r}}=1314000 \text{ m}^3/\text{rok}$ .

przy maksymalnych stężeniach wskaźników zanieczyszczenia nie przekraczających:

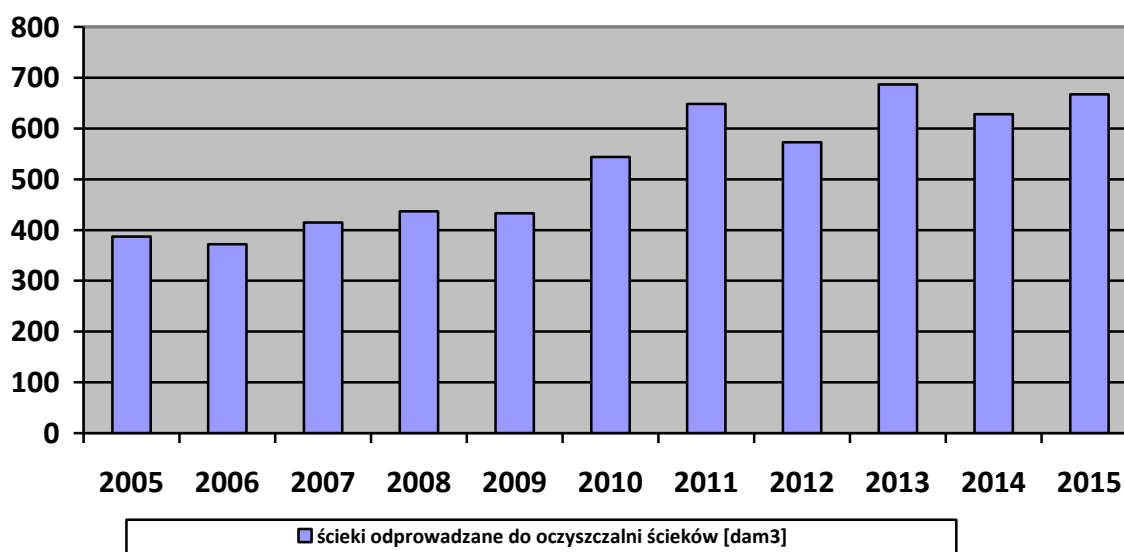
- $BZT_5 = 15 \text{ mg O}_2/\text{l}$
- $ChZT_{Cr} = 125 \text{ mg O}_2/\text{l}$
- Azot ogólny =  $15,0 \text{ gN}/\text{m}^3$
- Fosfor ogólny  $2,0 \text{ gP}/\text{m}^3$
- Zawiesiny ogólne =  $35 \text{ mg}/\text{l}$ .

Powyższa decyzja obowiązuje do dnia 15.04.2025 r.

Aktualna przepustowość hydrauliczna ( $Q_{\text{dśr}}= 2950,00 \text{ m}^3/\text{d}$  dla ładunku ścieków równoważnego 20.453 RLM, uwzględnia perspektywiczny rozwój sieci kanalizacyjnej Sulejówka

Wg danych MZWiK do oczyszczalni ścieków w 2015 r. odprowadzono 667  $\text{dam}^3$  ścieków. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Długa.

Ryc. 24 Ścieki odprowadzone do oczyszczalni ścieków [ $\text{dam}^3$ ]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MZWiK w Sulejówku wg stanu na dzień 31.12.2015 r.

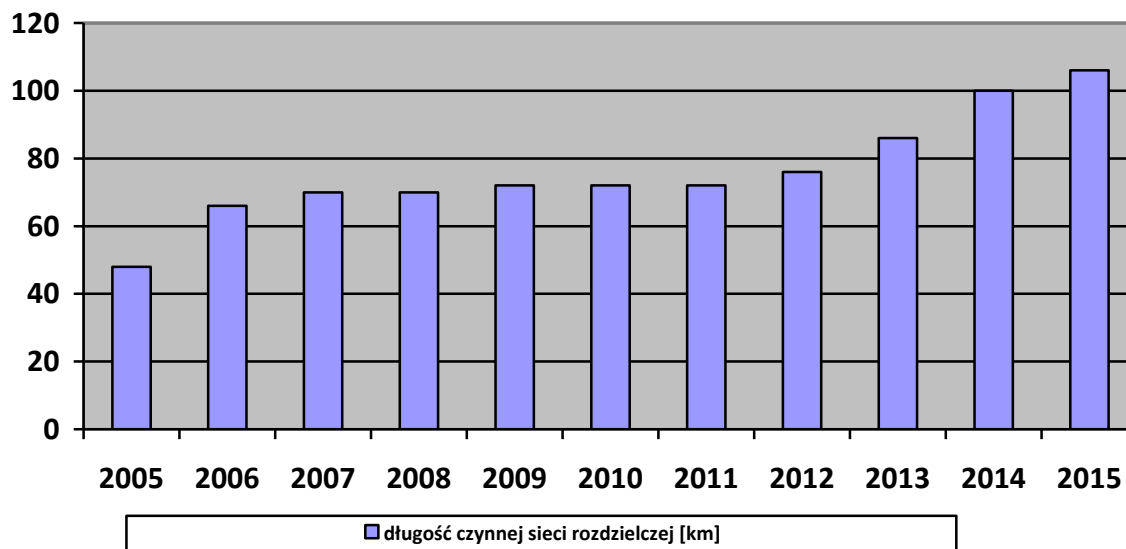
W 2015 r. siecią kanalizacji sanitarnej objętych było ok. 83 % mieszkańców (dane MZWiK), a długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosiła 105,5 km (Ryc. 25).

Ilość przyłączy sieci kanalizacyjnej prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkiwania wynosiła 3 789 szt. wg informacji z MZWiK na dzień 31.12.2015 r. długość sieci kanalizacji deszczowej ok. 25 km..

Ścieki socjalno – bytowe z obszarów położonych poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (ok 1000 szt. w 2015r.).

Zasięg sieci kanalizacyjnej i lokalizację oczyszczalni ścieków przedstawia Mapa 15.

**Ryc. 25 Długość czynnej rozdzielczej sieci kanalizacyjnej [km]**

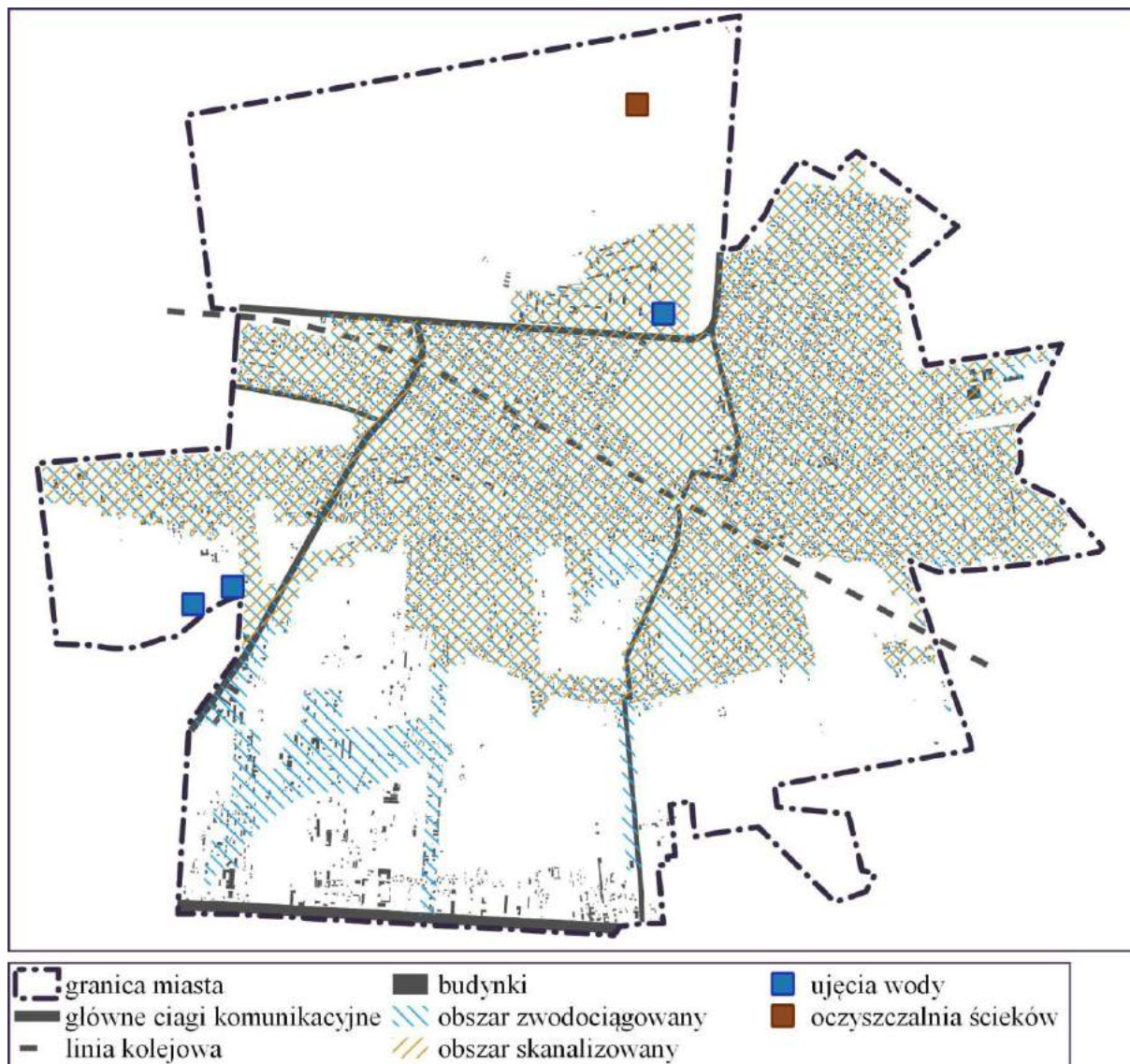


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MZWiK w Sulejówku wg stanu na dzień 31.12.2015 r.

W mieście Sulejówek jest ok. 25 km sieci kanalizacji deszczowej. Na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych Miasto posiada pozwolenia wodnoprawne :

- na zrzut oczyszczonych ścieków oraz wód opadowych i roztopowych nr NN-404/P/106-AB/14 z dnia 21.04.2015 r. wydane przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie,
- na zrzut wód opadowych i roztopowych nr WS.6341.20.2.2015 z dnia 30.04.2015 r. wydane przez Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim dot. kanału oznaczonego symbolem B w miejscowości Długiej Szlacheckie,
- na zrzut wód opadowych i roztopowych nr WS.6341.92.2.2014 z dnia 25.06.2014 r. wydane przez Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim dot. rowu bez nazwy biegnący równoległe z ul. Sienkiewicza,
- na zrzut wód opadowych i roztopowych nr WS.6341.41.2014 z dnia 15.04.2014 r. wydane przez Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim dot. Kanału Wawerskiego,
- na zrzut wód opadowych i roztopowych nr WS.6223/25/09 z dnia 31.12.2009 r. wydane przez Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim dot. rowu melioracyjnego „C”.

Mapa 17 Wybrane elementy infrastruktury technicznej



Źródło: opracowanie własne, na podstawie mapy zasadniczej wg stanu na dzień 05.08.2015 r. PODGiK.

#### I.16.4. ELEKTROENERGETYKA

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące obiekty elektroenergetycznej infrastruktury:

1. Część stacji elektroenergetycznej 400/220/110kV Miłosna przy ul. Asfaltowej;
2. Stacja transformatorowo – rozdzielcza (RPZ) Sulejówek (110 kV/15 kV) przy ul. Przejazd;
3. Istniejące linie elektroenergetyczne o napięciu 400 kV relacji:

- Miłosna – Kozienice (linia jednotorowa),
- Miłosna- Mościska, Miłosna Ołtarzew (linia dwutorowa),
- Miłosna – Stanisławów tor I, Miłosna – Stanisławów tor II (linia dwutorowa);

Wprowadzenia ww. dwutorowych linii 400 kV na stację elektroenergetyczną Miłosna zrealizowane są jednotorowymi odcinkami linii.

4. Istniejące linie elektroenergetyczne o napięciu 220 kV relacji:

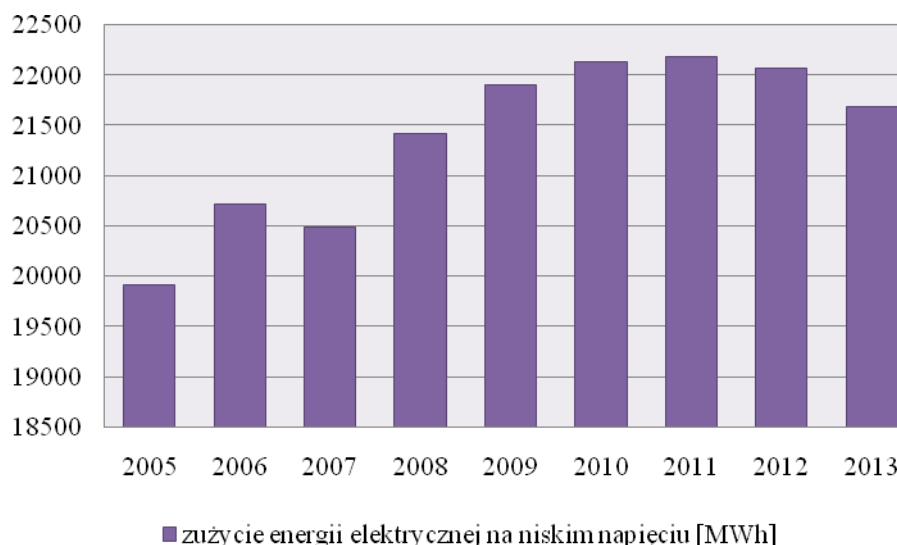
- Mory-Miłosna (linia jednotorowa),
- Miłosna-Ostrołęka (linia jednotorowa);
- 5. Istniejące linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV;
- 6. Istniejące linie średniego i niskiego napięcia. Na terenach intensywnej zabudowy sieci realizowane są jako kablowe.

Łącznie długości napowietrznych linii elektroenergetycznych na terenie Miasta wynoszą<sup>14</sup>:

- Linie n/n: 123 km,
- Linie SN: 48 km,
- Linie NN (110 kV, 220 kV, 400 kV): 123 km.

Dla istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV 220 kV i 400 kV wprowadzono pasy technologiczne o szerokości odpowiednio: 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii), 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii) oraz 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii).

**Ryc. 26 Zużycie energii elektrycznej o niskim napięciu MWh**



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2013 r.

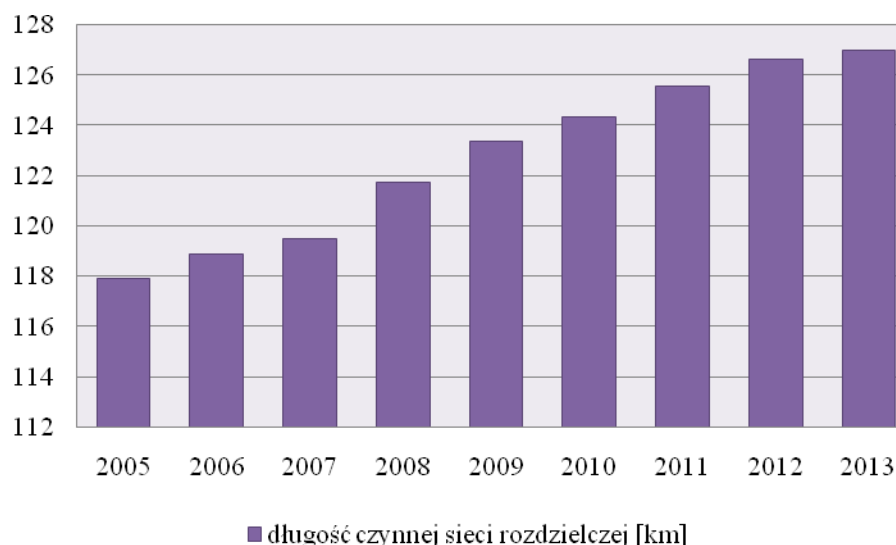
Istniejące stacje transformatorowe oraz sieci przesyłowe posiadają rezerwy, które mogą być wykorzystane do zasilania nowych odbiorców.

#### **I.16.5. ZAOPATRZENIE GAZ I ENERGIĘ CIEPLNĄ**

Głównym źródłem zasilania w gaz ziemny jest gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 500 6,3 MPa relacji Rembelszczyzna –Wronów z dwóch stacji redukcyjno-pomiarowej I° „Sulejówek” przy ul. Piłsudskiego w Warszawie – Wesoła oraz „Zakręt”. Na Pl. Czarnieckiego funkcjonuje stacja redukcyjno-rozdzielcza II°. W ciągu ulicy Piłsudskiego przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN200 (ul. 11 listopada - tłocznia) oraz DN400 (tłocznia – Trakt Brzeski). Na terenie miasta długość sieci gazowej wynosi 130 km i pokrywa zapotrzebowanie. Korzysta z niej ponad 4500 gospodarstw domowych i instytucji.

<sup>14</sup> Na podstawie danych Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k, stan aktualności 2013 r.

Ryc. 27 Długość rozdzielczej sieci gazowej [km]



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na dzień 31.12.2013 r.

Obecne potrzeby ciepłne odbiorców są zaspokajane z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła. Miasto nie posiada sieci ciepłowniczej. Budynki mieszkalne, produkcyjne i usługowe posiadają indywidualne systemy grzewcze, oparte na paliwach stałych, gazie płynnym, bądź oleju opałowym. Przeważnie w budynkach użyteczności publicznej i osiedlach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej funkcjonują lokalne kotłownie gazowe bądź węglowe.

Rada Miasta Sulejówek uchwałą Nr XV/109/2015 z dnia 29 października 2016 r. przyjęła „Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Sulejówek”. W perspektywie do 2020 r. prognozuje się wzrost zapotrzebowania na energię finalną dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych wrosną o 185 652 GJ względem roku 2013 r. i wynosić będą 1 739 884 GJ/rok. Poniższa tabela obrazuje zapotrzebowanie na energię wg paliw.

Rok	Węgiel	Olej opałowy	Gaz ziemny	OZE ( w tym biomasa)	Energia elektryczna
	[%]				
2013	9,00	1,90	68,50	13,86	6,74
2020	6,20	1,20	69,90	14,56	8,14

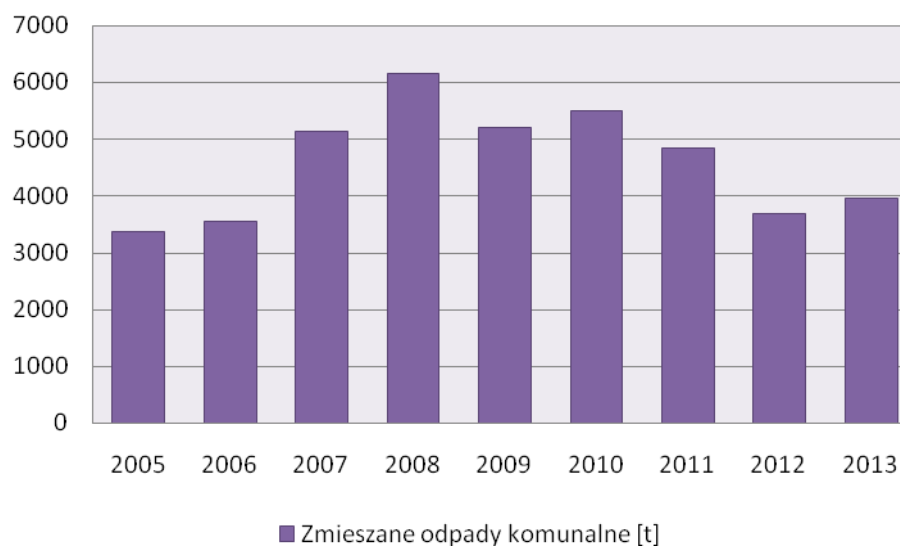
W Programie zwrócono uwagę na potrzebę zastąpienia konwencjonalnych źródeł ciepła tj. węgla na niskoemisyjne oraz na potrzebę budowy lokalnych sieci ciepłowniczych.

#### I.16.6. GOSPODARKA ODPADAMI

Za gospodarkę odpadami, zgodnie ze zmianą ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, od lipca 2013 r. odpowiedzialna jest gmina. Obowiązek ten jest realizowany za pośrednictwem firm wyłonionych w przetargu na odbieranie odpadów komunalnych.



Ryc. 28 Zmieszane odpady komunalne [t]



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS wg stanu na 31.12.2013 r.

#### I.16.7. TELEKOMUNIKACJA

---

Potrzeby mieszkańców miasta Sulejówek w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnej są w pełni zaspokojone. Miasto posiada rozwiniętą sieć telekomunikacyjną opartą na istniejącej sieci kablowej, napowietrznej i światłowodowej.

Łączność bezprzewodową zapewniają stacje bazowe telefonii komórkowej GSM, UMTS. Średnia wysokość masztu wynosi 40 m.

## **I.17. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

---

Z dniem 1 stycznia 2013 r. mocą ustawy z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o działaniach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2012 poz. 951 ze zm.) został zlikwidowany rejestr programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 180/14 w dniu 7 lipca 2014 r. zawarto następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- Budowa linii 400 kV Miłosna – Siedlce Ujrzanów,
- Budowa linii 220 kV Miłosna – EC Siekierki,
- Rozbudowa gazociągu przesyłowego Wronów – Rembelszczyzna (budowa drugiego rurociągu DN 700),
- Rozbudowa oczyszczalni ścieków w Sulejówku ze względu na przepustowość wraz z jednoczesną modernizacją lub rozbudową części obiektów,
- Uwzględnienie w ramach węzła warszawskiego drogi ekspresowej S17 Marki – Lubelska,
- Droga wojewódzka nr 637: Warszawa – Węgrów,
- Droga wojewódzka nr 637: Sulejówek – Okuniew – nowy przebieg (obejście),
- Opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy DW nr 638: ul. Piłsudskiego w Sulejówku,
- Budowa infrastruktury systemu GSM R zgodnie z NPW ERTMS na linii kolejowej E20/CE20, korytarz F na odcinku Kunowice – Terespol,
- Poprawa przepustowości linii kolejowej E20 na odcinku Warszawa Rembertów – Mińsk Mazowiecki.

Projektowana trasa ekspresowa S17 stanowi element północno-wschodni obwodnicy Warszawy. Inwestycja zlokalizowana jest w całości na terenie województwa mazowieckiego i przebiega przez tereny czterech powiatów: powiatu wołomińskiego (m. Marki, m. Ząbki i m. Zielonka), miasta stołecznego Warszawa (dzielnice: Warszawa – Rembertów i Warszawa – Wesoła), powiatu mińskiego (gm. Sulejówek), powiatu otwockiego (gm. Wiązowna).

Celem budowy obwodnicy jest połączenie systemu dróg miejskich Warszawy z układem dróg krajowych, wyprowadzenie ruchu z centrum miasta oraz zapewnienie (wraz z obwodnicą miejską i śródmiejską, których realizację planuje m.st. Warszawa), sprawnych powiązań drogowych pomiędzy dzielnicami oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego w stosunku do obszaru aglomeracyjnego miasta stołecznego Warszawy.

Inwestycja podzielona jest na 3 etapy:

- etap 1 – odcinek drogi S17 węzeł „Drewnica” – węzeł „Zakręt” (bez węzła),
- etap 2 – odcinek drogi S17 węzeł „Zakręt” – węzeł „Lubelska”,
- etap 3 - S17 węzeł Lubelska.

Etap 1 – odcinek węzeł "Drewnica" – węzeł "Zakręt" (bez węzła), biegnie na południe, jako droga krajowa S17 przez tereny Zielonki, Rembertowa, oraz na granicy Wesołej i Sulejówka.

Podstawowe parametry techniczne projektowanego odcinka S17:

- klasa drogi S (droga ekspresowa),
- prędkość projektowa - 100 km/h, prędkość miarodajna - 110 km/h,

- dopuszczalny nacisk - 115 kN/oś, kategoria ruchu KR7,
- przekrój poprzeczny – 2 jezdnie po 3 pasy ruchu,
- szerokość pasa ruchu – 3,5 m, pas awaryjny – 2,5 m, szerokość pasa dzielącego – min. 5 m.

Na etapie prac projektowych, w rejonie Miasta Sulejówek, zidentyfikowano 3 warianty inwestycji. Wariant zielony, który w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wariantem rekomendowanym do realizacji, przechodzi przez Sulejówek – Szkopówkę, rozdzielając struktury społeczno – przestrzenne gminy. Lokalizacja trasy w rekomendowanym wariantcie, uniemożliwi wykorzystanie okolicznych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z polityką przestrzenną Miasta.

Projektowany „Zakręt” węzeł będzie się znajdował na granicy dzielnicy Warszawa – Wesola, gminy Sulejówek oraz gminy Wiązowna. Łączna długość odcinka do realizacji to ok. 2,5 km.

## **I.18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA INWESTYCJI SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ POTRZEB INWESTYCYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY**

Zadaniem własnym samorządu jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zadania własne obejmują sprawy m.in.: gminnych dróg, ulic, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, ochrony zdrowia, edukacji publicznej, kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury. W ocenie możliwości finansowych zasadniczą rolę odgrywa możliwość finansowania wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, w tym zwłaszcza inwestycji na obszarach, na których lokalizowana będzie nowa zabudowa.

Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Sulejówek na lata 2016 – 2023 (uchwała Nr XVIII/150/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 30 grudnia 2015 r.<sup>15</sup>) została określona przy następujących założeniach:

- dochody bieżące - planowane dochody bieżące w kolejnych latach wynoszą: w 2016 r. – 71 573 238,27 zł, w 2017 r. - 65 382 349,00 zł, w 2018 r.– 66 516 908,00 zł, następnie od roku 2019 do roku 2023 utrzymują się na takim samym poziomie i wynoszą – 65 800 000,00 zł
- dochody majątkowe – planowane dochody majątkowe wynoszą odpowiednio: w 2016 r. – 9 037 315,26 zł, a od roku 2017 do roku 2023 utrzymują się na takim samym poziomie i wynoszą – 207 270,00 zł.
- wydatki bieżące – zostały zaplanowane w kolejnych latach następująco: w 2016 r. – 67 664 344,44 zł, w 2017 r. - 57 608 219,00 zł, w 2018 r.– 58 715 778,00 zł, w 2019 r. – 59 256 190,00 zł, w 2020 r. – 59 291 190,00 zł, w 2021 r. – 60 694 590,00 zł, w 2022 r. – 63 094 590,00 zł i w 2023 r. – 64 464 590,00 zł
- wydatki majątkowe (Tabela 19) – zostały zaplanowane w kolejnych latach następująco: w 2016 r. – 19 532 200,04 zł, w 2017 r. – 6 768 000,00 zł, w 2018 r.– 3 295 000,00 zł, w 2019 r. – 2 695 000,00 zł, w 2020 r. – 3 660 000,00 zł, w 2021 r. – 3 470 000,00 zł, w 2022 r. - 1 070 000,00 i w roku 2023 wydatki majątkowe nie są planowane.

**Tabela 19 Wykaz przedsięwzięć wieloletnich w Wieloletniej Prognozie Finansowej**

<b>Wydatki majątkowe</b>	<b>51 639 830,68 zł</b>
Budowa kanalizacji deszczowej południowej części miasta	3 000 000,00 zł
Budowa miejskiego przedszkola nr 2 – Etap II	3 764 744,99 zł
Budowa monitoringu miejskiego	427 500,00 zł
Gospodarka wodami opadowymi na terenie miasta Sulejówek	427 500,00 zł
Odwodnienie ulic – rejon ulicy Żelaznej, Polnej i Południowej	706 874,20 zł
Park Glinianki – Centrum Pobytowe EURO 2012 – boiska sportowe - wykonanie	23 647 254,30 zł
	Zadanie zakończone
Projekty i budowa oświetlenia ulic	419 810,64 zł
Projekty i budowa sieci kanalizacyjnej	539 629,15 zł
Projekty i budowa sieci wodociągowej	229 766,00 zł
Przebudowa dróg gminnych w związku z budową tunelu	1 200 000,00 zł
Uporządkowanie Gospodarki wodno – ściekowej na terenie Miasta Sulejówek – II etap	6 375 000,00
Rozbudowa Miejskiego Przedszkola Nr 1	5 500 000,00
Rekultywacja terenów publicznych – utworzenie parku miejskiego – utworzenie parku miejskiego Glinianki	5 600 000,00

<sup>15</sup> Zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej: Uchwała Nr XX/172/2016 Rady Miasta Sulejówek z dn. 25 lutego 2016 r., Uchwała Nr XXIV/214/2016 Rady Miasta Sulejówek z dn. 30 czerwca 2016 r., Uchwała Nr XXV/221/2016 Rady Miasta Sulejówek z dn. 15 lipca 2016 r., Uchwała Nr XXVI/237/2016 Rady Miasta Sulejówek z dn. 01 września 2016 r.

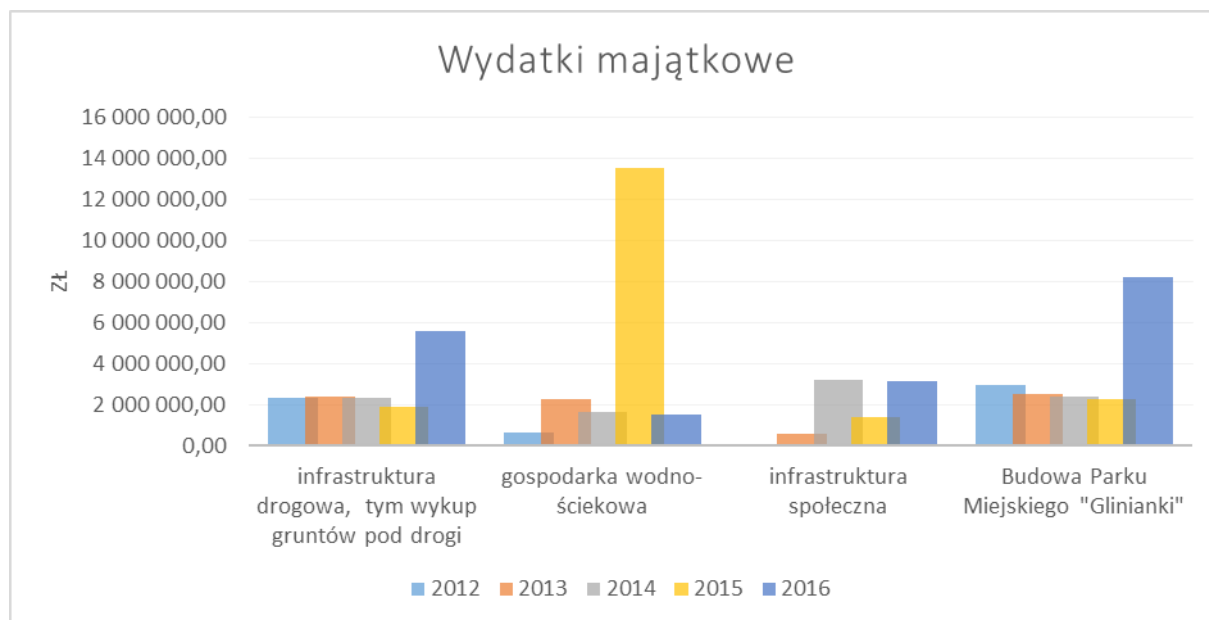
W Prognozie Finansowej wykazano kwotę długu, która odpowiednio wynosi: w 2016 r. – 25 636 033,00 zł, w 2017 r. – 19 451 569,00 zł, w 2018 r. – 13 406 156,00 zł, w 2019 r. – 8 148 001,00 zł, w 2020 r. – 4 028 040,00 zł, w 2021 r. – 2 685 360,00 zł w 2022 r. – 1 342 680,00 zł i w **2023 r. – 0,00 zł.**

Jak wynika z analizy budżetów Miasta z okresu 2012-2016 wielkość wydatków majątkowych z każdym rokiem wzrastała. Na budowę nowych dróg publicznych corocznie przeznaczano średnio ok. 2,3 mln zł (ok. 4% wszystkich wydatków), wyjątkiem był rok 2016, kiedy na infrastrukturę drogową przeznaczono ok. 5,59 mln zł. Na gospodarkę wodno-ściekową, w tym budowę nowych odcinków wodociągów i kanalizacji przeznaczano średniorocznie ok. 3,92 mln zł. Na zadania z zakresu infrastruktury społecznej (budowa przedszkola, rozbudowa przedszkola, modernizacja szkoły) średniorocznie przeznaczano 1,67 mln zł. Na budowę Centrum Pobytowego Euro-2012 na terenie Parku Miejskiego Glinianki przeznaczano średniorocznie 3,65 mln zł.

**Tabela 20 Wielkość dochodów i wydatków budżetowych**

Rok	Dochody	Wydatki	Wydatki majątkowe
2012	57 047 337,45	54 189 673,87	7 758 629,60
2013	63 558 352,85	60 544 097,25	9 291 001,33
2014	61 884 209,47	60 789 508,87	12 106 550,77
2015	73 748 206,86	79 412 107,48	20 253 674,54
2016	80 610 553,53	87 196 544,48	19 532 200,04

**Ryc. 29 Wydatki majątkowe na infrastrukturę drogową, techniczną i społeczną.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie uchwał budżetowych

Jak wynika z analiz prognoz finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koszty przygotowania terenów budowlanych w głównej mierze bilansują się z wpływami do budżetu miasta wynikającymi z uchwalania planów miejscowych (wieloletnich wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, jednorazowych wpływów z renty planistycznej, sprzedaży gruntów).



**Tabela 21 Finansowe skutki uchwalenia planów miejscowych**

Nazwa planu miejscowego	Finansowe skutki uchwalenia planu	
	Koszty	Wpływy
MPZP cz. miasta Sulejówka, 2008 r.	13 000 000 zł jednorazowy koszt przygotowania terenów budowlanych	4 000 000 zł jednorazowe wpływy z opłat adiacenckich i renty planistycznej  5 500 000 zł wpływy z podatku od nieruchomości w pierwszych 10 latach obowiązywania planu
	<b>WYNIK PROGNOZY UJEMNY 3 500 000 zł (w okresie 10 lat) przy czym coroczny wpływ do budżetu będzie wynosił 0,55 mln zł</b>	
MZPP dla obrębu geodezyjnego nr 47 w Sulejówku, 2012 r.	6 000 zł jednorazowy koszt wykupu gruntu pod drogi	1 469 976 zł wpływy z podatku od nieruchomości w pierwszych 10 latach obowiązywania planu
	218 550 zł jednorazowy koszt budowy infrastruktury technicznej  337 000 zł jednorazowy koszt budowy dróg gminnych	10 476 000 zł jednorazowy wpływ z tytułu sprzedaży gruntów  4 280 580 zł jednorazowy wpływ z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będących własnością i pozostających w użytkowaniu wieczystym
<b>WYNIK PROGNOZY DODATNI 13 592 955 zł (w okresie 10 lat)</b>		
MPZP części miasta Sulejówek- etap I, 2014 r.	-	50 000 000 zł wpływy z podatku od nieruchomości w pierwszych 10 latach obowiązywania planu
	<b>WYNIK PROGNOZY DODATNI 50 000 000 zł (w okresie 10 lat)</b>	

*Źródło: opracowanie własne*

Potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związanych z realizacją nowej zabudowy zostały określone w Wieloletniej Prognozie Finansowej, Strategii Miasta Sulejówek na lata 2016 -2025, Programie Rewitalizacji Sulejówka na lata 2016- 2020, Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sulejówku na lata 2016 – 2019 z perspektywą po 2019 roku oraz w Prognozach skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane są inwestycje poprawiające komfort zamieszkania z zakresu budowy dróg, sieci kanalizacji, wodociągów, warunki wypoczynku i rekreacji (np. budowa Parku Miejskiego, ścieżek rowerowych), bazę przedszkolną (np. budowa przedszkola). Baza oświatowa i opieka zdrowotna na dzień dzisiejszy jest wystarczająca. W przypadku gwałtownego napływu nowych mieszkańców zaistnieje konieczność budowy nowej szkoły.

Ocenia się, że potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy w zakresie budowy dróg, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i infrastruktury społecznej, w tym zwłaszcza na obszarach lokalizacji nowej zabudowy, nie przekraczają w długim horyzoncie czasowym możliwości finansowych Miasta. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

## I.19. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

### I.19.1. DELIMITACJA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 2 w studium należy oszacować chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych. Brak jest jednak ustawowej definicji obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Termin interpretuje się tu jako tereny koncentracji zabudowy wyposażone w drogi, infrastrukturę techniczną, o wystarczającym, na akceptowalnym poziomie dostępie do infrastruktury społecznej.

Obecną strukturę Sulejówka postrzega się jako nie w pełni wykrystalizowany zespół miejski, ze zróżnicowanym stopniem integracji przestrzennej poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych (rozdział I.2.2.2). Podstawą wyznaczania granic jednostek są rzeczywiste granice terenów o różnej kategorii i typie pokrycia, czytelne w terenie krawędzie antropogeniczne tj. linie kolejowe, korytarze komunikacyjne. Wyznaczono jednostki zabudowane i otwarte. Przyjmuje się, że obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zawierają się głównie w jednostkach zabudowanych, przy czym głównym kryterium jest:

*Zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m oraz ich sąsiedztwo (otoczenie) w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków.*

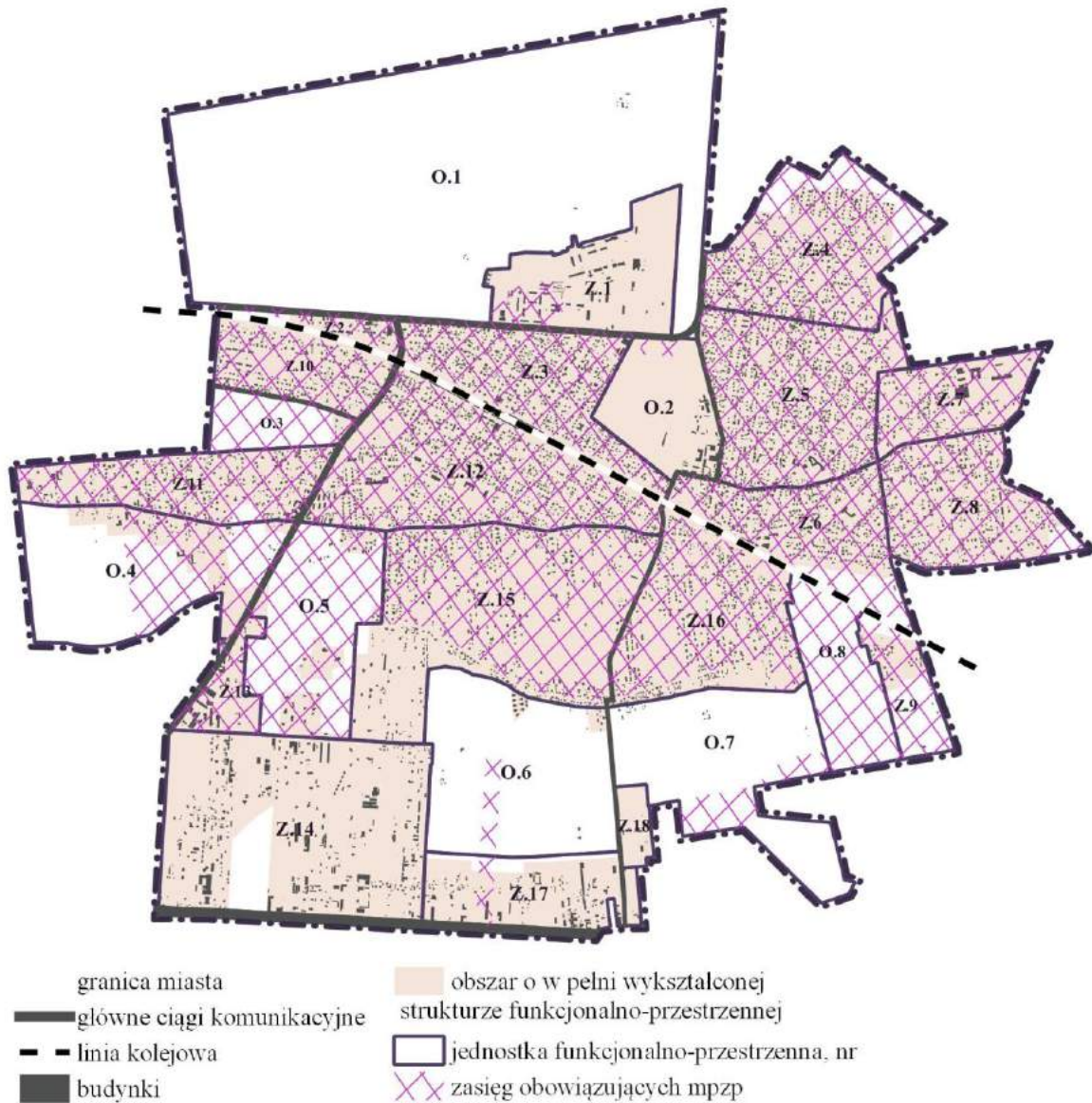
Z obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyłączono zwarte kompleksy leśne o powierzchni powyżej 5 ha.

Ponadto w kilku przypadkach ze względu na lokalne istotne uwarunkowania skorygowano przebieg granicy obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Kryteriami pomocniczymi były: dostęp do drogi i sieci infrastruktury technicznej do 100 m, istniejący podział na działki budowlane, skupisko nieruchomości we władaniu inwestorów, którzy ponieśli już nakłady inwestycyjne, wydana decyzja administracyjna (decyzja o warunkach zabudowy, decyzja o pozwoleniu na budowę), czy sąsiedztwo z obszarami zainwestowania miejskiego do 100 m.

<b>Jednostka funkcjonalno-przestrzenna (rozdział I.2.2.2)</b>	<b>Objaśnienia dot. przebiegu granicy <u>obszaru</u> o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</b>
Z.1	Tereny zamknięte na cele obronności państwa. Jednostka to teren Wojskowego Instytutu Techniki Pancernej i Samochodowej, osiedle wojskowe z podstawowymi usługami i zespołem szkół. Obszar poszerzono o ogrody działkowe oraz teren zadrzewiony zgodnie z podziałem geodezyjnym i stanem władania gruntami. Zabudowania, ogrody działkowe i przyległy teren zadrzewiony stanowią zwartą całość funkcjonalno-przestrzenną.
Z.2	Cała jednostka w granicach obszaru z uwagi na istniejący podział na działki budowlane, dostęp do 100 m do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.
Z.3	Zgodnie z głównym kryterium.
Z.4	Wyłączono tereny leśne położone wzdłuż północnej granicy miasta oraz na wschód od ulicy Torfowej, z uwagi na ich ciągłość przestrzenną oraz ich zsumowaną po-

	wierzchnię (powyżej 5 ha). Granice poprowadzono wzdłuż działek zainwestowanych. Włączono tereny przy wschodniej granicy miasta w rejonie ulic Klonowej, Mazowieckiej, Partyzantów z uwagi na istniejący podział na działki budowlane, dostęp do 100 m do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.
Z.5	Włączono cały teren cmentarny.
Z.6	Zgodnie z głównym kryterium.
Z.7	Cała jednostka w granicach obszaru z uwagi na istniejący podział na działki budowlane, dostęp do 100 m do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.
Z.8	Zgodnie z głównym kryterium.
Z.9	Zgodnie z głównym kryterium.
Z.10	Zgodnie z głównym kryterium.
Z.11	Wyłączono część kompleksu leśnego mającego kontynuację w jednostce O.4
Z.12	Zgodnie z głównym kryterium.
Z.13	Cała jednostka w granicach obszaru z uwagi na istniejący podział na działki budowlane, dostęp do 100 m do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.
Z.14	Cała jednostka, z wyłączeniem kompleksu leśnego, w granicach obszaru z uwagi na istniejący podział na działki budowlane, dostęp do 100 m do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej, bądź dużą liczbę wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych w sąsiedztwie istniejących terenów zainwestowania miejskiego.
Z.15	Cała jednostka, z wyłączeniem terenu leśnego, w granicach obszaru z uwagi na istniejący podział na działki budowlane, dostęp do 100 m do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej, bądź dużą liczbę wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych w sąsiedztwie istniejących terenów zainwestowania miejskiego.
Z.16	Cała jednostka w granicach obszaru z uwagi na istniejący podział na działki budowlane, dostęp do 100 m do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.
Z.17	Włączono tereny w zasięgu 100 m od sieci wodociągowej.
Z.18	Jednostka ze względu na typ – stacja transformatorowa- włączona w całości do obszaru.
O.1	Wyłączona w całości z obszaru.
O.2	Jednostka w całości włączona do obszaru. Obecnie jest to w niewielkim stopniu zagospodarowany Park Miejski Glinianki. Miasto Sulejówek na jego terenie planuje utworzenie miejskiego centrum administracyjno-usługowego (Miejska Strefa Integracji Społecznej – MSIS), zaplecze rekreacyjno-wypoczynkowe. Na terenie Parku mają zostać zlokalizowane budynki użyteczności publicznej, w tym Ratusz. Zamierzenie ma potwierdzenie w dokumentach strategicznych.
O.3	Wyłączona z obszaru, z wyłączeniem zabudowań na zachodzie jednostki.
O.4	Zgodnie z głównym kryterium.
O.5	Do obszaru włączono kompleks zabudowań przy ulicach Konwaliowej, Leszczyńskiej i Podleśnej oraz zespół klasztorny księży Marianów.
O.6	Do obszaru zwartej zabudowy włączono jedynie kompleks 10 budynków przy ulicy Czynu Społecznego oraz zabudowania przy ulicy Asfaltowej, będące w integralnym sąsiedztwie terenów zainwestowanych jednostki Z.15
O.7	Z obszaru wyłączono pojedyncze zabudowania na południe od Kanału Wawerskiego, pomimo, że znajdują się w sąsiedztwie 50 m od zwartej zabudowy. Kanał Wawerski stanowi granicę.

Mapa 18 Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Źródło: opracowanie własne

### I.19.2. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW. MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY

Zgodnie z art.10 ust. 2 pkt. 2 i 3 oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność innych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Chłonność obszarów wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy (mieszkaniowa, usługowa, produkcyjno-magazynowa).

Łączna powierzchnia terenów, dla których oszacowano chłonność tj. możliwość lokalizacji nowej zabudowy wynosi w skali całego miasta 399 ha, w tym ok. 81 ha poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Przyjęto, że możliwość lokalizacji nowej zabudowy dotyczy terenów, które wg dostępnej mapy ewidencyjnej aktualnej na dzień ....., są niezabudowane o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>.



Z uwagi na skalę opracowania nie wzięto pod uwagę istniejących podziałów na działki budowlane, w tym na drogi wewnętrzne.

Funkcje zabudowy możliwej do zlokalizowania na poszczególnych terenach, udział poszczególnych funkcji w obrębie wydzielen planistycznych, wskaźnik intensywności zabudowy przyjęto zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z nieuwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych w szacowaniu chłonności parametru *wielkość powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej* nie brano pod uwagę. Powierzchnię użytkową poszczególnych funkcji zabudowy oszacowano wg wzoru:

$$PU = PO \times WZ \times WDI \times WPU \times WF,$$

PO – powierzchnia niezabudowana,

WIZ – wskaźnik intensywności zabudowy, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

WDI – prawdopodobny stopień wykorzystania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu. Przy założeniu, że WIZ nie będzie wykorzystany w pełni ze względu na różne potrzeby i możliwości finansowe inwestorów, na istniejącą specyfikę terenów zagospodarowanych oraz na docelowe podniesienie standardów zamieszkania do poziomu europejskiego przyjęto 0,4.

WPU – współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej, przyjęto 0,75

WF - współczynnik określający procentowo sposób użytkowania powierzchni użytkowej budynku (np. mieszkaniowej) w zależności od funkcji terenu, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o ile brak informacji przyjęto 30 % za požądany wskaźnik powierzchni użytkowej usługowej w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkaniowej.

Na terenach nie objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego funkcje zabudowy możliwej do zlokalizowania na poszczególnych terenach oraz ich udział przyjęto wg obecnie obserwowanych tendencji kształtowania zabudowy w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych.

Powierzchnię użytkową poszczególnych funkcji zabudowy oszacowano wg wzoru:

$$PU = PO \times WUZ \times WF,$$

PO – powierzchnia niezabudowana,

WUZ – wskaźnik udziału powierzchni użytkowej zabudowy do powierzchni terenu, przyjęto na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem zmian w związku z osiągnięciem standardu europejskiego zamieszkania, 0,4,

WF - współczynnik określający procentowo sposób użytkowania powierzchni użytkowej budynku (np. mieszkaniowej) w zależności od funkcji terenu, przyjęto:

Jednostka funkcjonalno-przestrzenna	Udział zabudowy mieszkaniowej	Udział zabudowy usługowej	Udział zabudowy przemysłowo-magazynowej
Z.14	40%	30%	30%
Z.15	60%	30%	10%
Z.16	70%	30%	-
Z.17	50%	30%	20%
O.2	-	20%	-
O.4	60%	30%	10%
O.6	70%	30%	-



**Tabela 22 Łączna chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę**

Obszar	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]		
	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjno-magazynowa
obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	480 835	310 147	115 880
inne obszary przewidziane w planach miejscowych pod zabudowę	102 304	45 367	13 979
<b>RAZEM</b> po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy	580 000	360 000	130 000

Źródło: opracowanie własne

Chłonność obszarów w skali miasta szacuje się na 1070 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy. Około 54% chłonności przypada na zabudowę mieszkaniową, 34 % na zabudowę usługową, 12 % na zabudowę produkcyjno-magazynową.

### **I.19.3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ**

#### **I.19.3.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynika z docelowych warunków mieszkaniowych, wyrażonych przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania na osobę.

Istniejący wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 osobę dla Sulejówka w 2015 r. wyniósł 33,5 m<sup>2</sup>. Jest to wskaźnik wyższy od średniej w powiecie mińskim (28,9 m<sup>2</sup>), w województwie (29,5 m<sup>2</sup>) i kraju (27 m<sup>2</sup>). Jest jednak niższy niż w Europie. Przez standard europejski rozumie się 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.

Przyjmuje się, że wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powinno zapewnić osiągnięcie w perspektywie 30-letniej (do 2045 r.) takiej jakości zamieszkania, która by była co najmniej porównywalna z europejskim standardem zamieszkania w zakresie powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.

$$\begin{array}{l}
 \text{Prognozowana powierzchnia} \\
 \text{użytkowa zabudowy mieszka-} \\
 \text{niowej w 2045r.} \\
 \\
 \text{Prognozowana} \\
 \text{powierzchnia} \\
 \text{użytkowa za-} \\
 \text{budowy miesz-} \\
 \text{kaniowej w} \\
 \text{2045r.}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{Prognozowana liczba} \\
 \text{mieszkańców} \\
 \\
 24\,567 \text{ os.}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{Docelowy wskaźnik} \\
 \text{powierzchni} \\
 \text{użytkowej} \\
 \text{mieszkania /osobę} \\
 \\
 45 \text{ m}^2/\text{os.}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \mathbf{1\,105\,515 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

<b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową</b>	=	<b>Prognozowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w 2045r.</b>	-	<b>Obecna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej</b>	=	<b>452 901,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</b>
<b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową</b>	=	1 105 515 m <sup>2</sup>	-	652 613,5 m <sup>2</sup>	=	<b>452 901,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</b>

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zwiększa się o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych (1% rocznie w 30-letniej perspektywie).

<b>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową</b>	<b>590 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</b> <small>po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy</small>
---	--

Określa się maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy na poziomie 590 tys. m<sup>2</sup>, które pozwoli na osiągnięcie w ciągu 30 lat obecnych europejskich standardów mieszkaniowych wyrażonych przez powierzchnię użytkową mieszkania na jedną osobę.

#### **I.19.3.2. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową**

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji usługowej określa się przy założeniu, że zabudowa usługowa jest uzupełnieniem struktur mieszkaniowych. Za pożądany wskaźnik powierzchni użytkowej usługowej w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkaniowej przyjęto 30 %. Ponadto uwzględnia się inne uwarunkowania wpływające na prawdopodobne zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30 lat. Położenie przy drodze krajowej nr 2, planowana budowa Wschodniej Obwodnicy Warszawy i węzła Zakręt są atrakcyjnymi czynnikami lokalizacyjnymi dla usług niezwiązanych z obsługą wewnętrzną mieszkańców np. z zakresu transportu, logistyki. Ponadto w 2018r. zostanie udostępnione zwiedzającym Muzeum Józefa Piłsudskiego w Sulejówku, w związku z tym prognozuje się wzrost zapotrzebowania na usługi z zakresu turystyki, rekreacji, hotelarstwa, czy gastronomii. Wobec braku miarodajnych wskaźników do określania zapotrzebowania oszacowano, że na potrzeby usług innych niż służących mieszkańcom należy oszacowane zapotrzebowanie powiększyć o 30 %. Reasumując zapotrzebowanie na zabudowę usługową stoi w ścisłej korelacji z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową i jest uzupełnione o zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową służącą obsłudze klientów z zewnątrz.

<b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę usług służących obsłudze mieszkańców</b>	=	<b>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową</b>	x	<b>30%</b>
--	---	---	---	------------

$$\begin{array}{l} \text{Zapotrzebowanie} \\ \text{na nową} \\ \text{zabudowę usług} \\ \text{służących} \\ \text{obsłudze} \\ \text{mieszkańców} \end{array} = 590\,000 \text{ m}^2 \times 30\% = \mathbf{177\,000 \text{ m}^2} \\ \text{powierzchni} \\ \text{użytkowej}$$

$$\begin{array}{l} \text{Zapotrzebowanie} \\ \text{na nową} \\ \text{zabudowę usług} \\ \text{do obsługi} \\ \text{klientów} \\ \text{zewnętrznych} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Zapotrzebowanie na} \\ \text{nową zabudowę usług} \\ \text{służących obsłudze} \\ \text{mieszkańców} \end{array} \times 30\%$$

$$\begin{array}{l} \text{Zapotrzebowanie} \\ \text{na nową} \\ \text{zabudowę usług} \\ \text{do obsługi} \\ \text{klientów} \\ \text{zewnętrznych} \end{array} = 177\,000 \text{ m}^2 \times 30\% = \mathbf{53\,000 \text{ m}^2} \\ \text{powierzchni} \\ \text{użytkowej}$$

<b>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową</b>	<b>230 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</b> po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy
---	---

### I.19.3.3. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową wynika z konieczności zróżnicowania bazy ekonomicznej miasta, rozwoju przedsiębiorczości mieszkańców, stworzenia możliwości rozwoju miejsc pracy oraz wzrostu dochodów budżetu miasta (wzrost wpływów z tytułu podatku CIT, od nieruchomości).

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji produkcyjno-magazynowej określa się na podstawie porównania dynamiki rozwoju w ostatnim dziesięcioleciu w Sulejówku i w gminach ościennych, za wyjątkiem Warszawy.

**Tabela 23 Nowa powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych, zbiorników, silosów i magazynów oddanych do użytkowania i rozbudowanych w latach 2006-2015**

Gmina	Nowa powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowanych
Halinów	17 573 m <sup>2</sup>
Sulejówek	13 776 m <sup>2</sup>
Wiązowna	45 070 m <sup>2</sup>
Zielonka	17 201 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL

$$\text{Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową} = \text{Średnia roczna ilość nowej powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowo-magazynowej w Sulejówku i gminach ościennych w latach 2006-2016} \times 30 \text{ lat}$$

$$\text{Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową} = 2\,340 \text{ m}^2 \times 30 = 70\,215 \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową zwiększa się o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych (1% rocznie w 30-letniej perspektywie).

<b>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową</b>	<b>90 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</b> po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy
---	--

#### I.19.4. PODSUMOWANIE

Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na obszarach niezagospodarowanych:

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy		
	Chłonność obszarów. Możliwość lokalizowania nowej zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	Różnica pomiędzy chłonnością obszarów a zapotrzebowaniem na nową zabudowę
Zabudowa mieszkaniowa	580 000	590 000	-10 000
Zabudowa usługowa	360 000	230 000	130 000
Zabudowa produkcyjno-magazynowa	130 000	90 000	40 000
<b>RAZEM</b>	<b>1 110 000</b>	<b>910 000</b>	<b>200 000</b>

Wnioski:

<b>Zabudowa mieszkaniowa</b>	<b>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza możliwości lokalizowania nowej zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę o 10 tys. m<sup>2</sup></b>
<b>Zabudowa usługowa</b>	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę <b>nie przekracza</b> możliwości lokalizowania nowej zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę
<b>Zabudowa produkcyjno-magazynowa</b>	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę <b>nie przekracza</b> możliwości lokalizowania nowej zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę
<b>Zabudowa ogółem</b>	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę <b>nie przekracza</b> możliwości lokalizowania nowej zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę

Szacuje się, biorąc pod uwagę funkcje zabudowy, że potrzeby lokalizacji nowej zabudowy znajdują pokrycie w chłonności terenów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów innych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Nie istnieje potrzeba uwolnienia nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę. Deficyt dla zabudowy mieszkaniowej można pokryć przez wewnętrzne przeniesienie – występuje nadpodaż gruntów w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowej. Reasumując możliwość lokalizacji nowej zabudowy jest możliwa tylko w granicach obszaru o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej oraz w granicach obowiązujących planów miejscowych, przy czym należy uwzględnić nieruchomości we władaniu inwestora, który poniósł już nakłady inwestycyjne tj. wydana została decyzja administracyjna (decyzja o warunkach zabudowy, decyzja o pozwoleniu na budowę).



## I.20. SPIS RYSUNKÓW, TABEL I WYKRESÓW

---

Mapa 1 Położenie Miasta Sulejówka na tle metropolii warszawskiej.....	8
Mapa 2 Struktura użytkowania .....	9
Mapa 3 Tereny niezagospodarowane a wyznaczone do zainwestowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. ....	15
Mapa 4 Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. ...	18
Mapa 5 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w rozbiu na obręby geodezyjne.....	21
Mapa 5 Rozmieszczenie pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010-2016 .....	24
Mapa 6 Mapa jednostek funkcyjno-przestrzennych.....	28
Mapa 7 Typy gleb i kompleksy przydatności rolniczej.....	32
Mapa 8 Przepuszczalność gruntów .....	33
Mapa 9 Wody powierzchniowe.....	35
Mapa 10 Dziedzictwo kulturowe .....	42
Mapa 11 Gęstość zabudowy a gęstość zaludnienia wg podziału na okręgi wyborcze .....	53
Mapa 12 Lokalizacja obiektów użyteczności publicznej .....	61
Mapa 13 Dostępność podstawowych usług publicznych – edukacja .....	63
Mapa 14 Polityki przestrzenne gmin sąsiednich .....	79
Mapa 15 Grunty miejskie.....	91
Mapa 17 Wybrane elementy infrastruktury technicznej.....	106
Mapa 16 Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	117
Ryc. 1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna w studium z 2010 r. ....	14
Ryc. 2 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010-2016 .....	20
Ryc. 3 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w rozbiu na obręby geodezyjne .....	20
Ryc. 4 Struktura wydanych decyzji o warunkach zabudowy .....	22
Ryc. 5 Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w latach 2010-2016.....	22
Ryc. 6 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010-2014 .....	23
Ryc. 7 Struktura użytkowania terenu w 2014 r. ....	25
Ryc. 8 Dynamika zmian liczby ludności w mieście Sulejówek w latach 2005-2014.....	52
Ryc. 9 Dynamika zmian przyrostu naturalnego ogółem w mieście Sulejówek w latach 2005-2014 .....	54
Ryc. 10 Dynamika zmian salda migracji ogółem w mieście Sulejówek w latach 2005-2014 .....	54
Ryc. 11 Dynamika zmian przyrostu rzeczywistego w mieście Sulejówek w latach 2005-2015.....	55
Ryc. 12 Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze ludności miasta Sulejówek w latach 2005 i 2010 .....	55
Ryc. 13 Piramida wieku .....	56
Ryc. 14 Dynamika zmian liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w latach 2005-2014 .....	58
Ryc. 15 Podmioty gospodarcze wg sekcji PKD 2007 w 2014 r.....	59
Ryc. 16 Liczba firm w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym. ....	59
Ryc. 17 Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym.....	60
Ryc. 18 Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców .....	68
Ryc. 19 Zakres przestrzenny obszaru zdegradowanego.....	76
Ryc. 20 Zakres przestrzenny obszaru rewitalizacji (podobszar centralny oraz podobszar południowy). ....	76
Ryc. 21 Struktura własności gruntów w mieście Sulejówek.....	90
Ryc. 22 Woda dostarczona gospodarstwom domowym [dam <sup>3</sup> ].....	103
Ryc. 23 Długość czynnej rozdzielczej sieci wodociągowej [km] .....	103
Ryc. 24 Ścieki odprowadzone do oczyszczalni ścieków [dam <sup>3</sup> ].....	104
Ryc. 25 Długość czynnej rozdzielczej sieci kanalizacyjnej [km] .....	105
Ryc. 26 Zużycie energii elektrycznej o niskim napięciu MWh .....	107
Ryc. 27 Długość rozdzielczej sieci gazowej [km].....	108
Ryc. 28 Zmieszane odpady komunalne [t].....	109
Ryc. 29 Wydatki majątkowe na infrastrukturę drogową, techniczną i społeczną .....	113

Tabela 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek ..	17
Tabela 2 Wykaz uchwał intencyjnych ws. przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek .....	19
Tabela 3 Budynki nowe oddane do użytkowania w latach 2005-2014 .....	28
Tabela 4 Typy gleb .....	30
Tabela 5 Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	46
Tabela 6 Stanowiska archeologiczne .....	49
Tabela 7 Liczba ludności gmin powiatu mińskiego w latach 2005 i 2014 .....	51
Tabela 8 Zarejestrowane podmioty gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w 2014 r. ....	58
Tabela 9 Liczba osób dojeżdżających do pracy poza granice miasta .....	60
Tabela 10 Publiczne placówki oświatowe .....	62
Tabela 11 Zdarzenia zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia .....	66
Tabela 12 Cele strategiczne i szczegółowe rewitalizacji .....	76
Tabela 13 Wnioski – odpowiedzi na zawiadomienia instytucji i organów uzgadniających i opiniujących studium .....	81
Tabela 14 Wnioski – odpowiedzi na zawiadomienia pozostałych instytucji i organów .....	85
Tabela 15 Pomniki przyrody .....	92
Tabela 16 Drzewa krajobrazowe .....	96
Tabela 17 Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	96
Tabela 18 Średni dobowy ruch na drodze krajowej nr 2 – odcinek Zakręt – Mińsk Maz .....	99
Tabela 19 Wykaz przedsięwzięć wieloletnich w Wieloletniej Prognozie Finansowej .....	112
Tabela 20 Wielkość dochodów i wydatków budżetowych .....	113
Tabela 21 Finansowe skutki uchwalenia planów miejscowych .....	114
Tabela 22 Łączna chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę .....	119
Tabela 23 Nowa powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych, zbiorników, silosów i magazynów oddanych do użytkowania i rozbudowanych w latach 2006-2015 .....	121

## Literatura

1. Mapa glebowo-rolnicza 1: 25 000, układ PL-1992, stan aktualności 2004 r., WODGIK.
2. Ortofotomapa, układ PL-1992, stan aktualności 2013 r., godła: N-34-139-A-b-4-4, N-34-139-A-d-2-2, N-34-139-A-d-2-4, N-34-139-B-a-3-3, N-34-139-B-a-3-4, N-34-139-B-a-4-3, N-34-139-B-c-1-1, N-34-139-B-c-1-2, N-34-139-B-c-1-3, N-34-139-B-c-1-4, N-34-139-B-c-2-1, WODGIK.
3. Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k, układ PL-1992, stan aktualności 2013 r., WODGIK.
4. Mapa topograficzna w skali 1 : 10 000, układ PL-1992, stan aktualności 2002 r., godła: N-34-139-A-b-4, N-34-139-A-d-2, N-34-139-B-a-4, N-34-139-B-a-4, N-34-139-B-c-1, N-34-139-B-c-2, WODGIK.
5. Ewidencja gruntów i budynków, Geodezyjna Sieć Uzbrojenia Terenu, Baza Danych Obiektów Topograficznych 1:500, PODGIK.
6. Zbiór danych pomiarowych dotyczących numerycznego modelu terenu, CODGIK.
7. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (Uchwała nr 239 Rady Ministrów z dnia 13.12.2011 r.)
8. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku (uchwała nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 28.10.2013 r.).
9. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 7.07.2014 r.).
10. Strategia Rozwoju Lokalnego Powiatu Mińskiego na lata 2008 -2020 (uchwała nr XVI/133/08 Rady Powiatu Mińskiego z dn. 3.09.2008 r.).
11. Program ochrony środowiska w powiecie mińskim na lata 2013-2016 z perspektywą do roku 2020 (uchwała nr XXIII/264/13 Rady Powiatu Mińskiego z dn. 30.10.2013 r.).
12. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek (uchwała nr LVIII/333/2010 Rady Miasta Sulejówek z dn. 22.04.2010 r.).
13. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego – uchwały Rady Miasta Sulejówek nr: 443/L/02 z dn. 4.05.2002 r., 50/VII/03 z dn. 2.06.2003 r., 150/XXV/08 z dn. 26.06.2008 r., XXIII/185/2012 z dn. 29.03.2012 r., LXIII/442/2014 z dn. 9.10.2014 r., LXIV/448/2014 z dn. 30.10. 2014 r., IX/56/2015 z dn. 29.04. 2015 r., XXII/1912016 z dn.28.04.2016)
14. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów (uchwała nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dn. 11.03.2010 r.).
15. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (uchwała nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dn. 26.10.2011r.).
16. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dn. 7.02.2008 r.).
17. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dn. 10.10.2006 r., zmieniane).
18. Strategia rozwoju Miasta Sulejówek na lata 2016-2025 (uchwała Nr XVI/135/2015 Rady Miasta Sulejówek z dn. 26 listopada 2015r.)
19. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Sulejówek, 2016r.
20. Koncepcja układu komunikacyjnego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, 2016.
21. Program rewitalizacji Sulejówka na lata 2016- 2020+ (uchwała nr XXVI/233/2016 Rady Miasta Sulejówek z dn. 1 września 2016 r.)
22. Program ochrony środowiska dla Miasta Sulejówek na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 (uchwała Nr XXVI/229/2016 Rady Miasta Sulejówek z dn. 1 września 2016 r.)
23. Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Sulejówek (uchwała nr XV/109/2015 Rady Miasta Sulejówek z dn. 29 października 2015 r.)
24. Wykaz decyzji o warunkach zabudowy, o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, pozwoleń na budowę.
25. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sulejówek w latach 2010-2014 (uchwała nr X/60/2015 Rady Miasta Sulejówek z dn. 28.05.2015 r.).
26. Wykaz Zabytków, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków.
27. Gminna Ewidencja Zabytków.
28. Plan Zarządzania Kryzysowego Miasta Sulejówek.
29. Zestawienie zbiorcze wg grup rejestrowych, stan na dzień 01.01.2015 r.
30. Sprawozdanie z działalności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulejówku w roku 2013 i informacja o potrzebach w zakresie pomocy społecznej.
31. Uzupełnienie do dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Sulejówku w części dotyczącej projektu ustanowienia strefy ochronnej, POLGEOL, Warszawa 2004.

32. BDL GUS, <http://stat.gov.pl/bdl/>
33. Powszechny Spis Rolny 2010, <http://stat.gov.pl>



Burmistrz Miasta Sulejówek  
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA SULEJÓWEK**

---

**TOM II**

**KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA**

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

dr Piotr Fogel

mgr Magdalena Łaska

mgr Anna Majchrzak

Konsultacje: Pracownia Urbanistyczna Miasta Sulejówek

mgr inż. Anna Bączyk

mgr inż. Urszula Wiśniewska

mgr inż. Katarzyna Kąkol

mgr Agnieszka Sędek

Załącznik nr 2 do  
Uchwały Nr XLVI/403/2017  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 23 listopada 2017 r.

Sulejówek 2017 r.



## SPIS TREŚCI:

---

II.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	5
II.1.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ .....	5
II.1.2. OCENA UWARUNKOWAŃ .....	6
II.2. KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA .....	6
II.2.1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	6
II.2.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	7
II.2.3. STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA .....	8
II.2.3.1. Strefy funkcjonalne .....	9
II.2.3.2. Strefa zainwestowania .....	9
II.2.3.2.1. Nowe Centrum Sulejówka (C) .....	10
II.2.3.2.2. Tereny Śródmieścia (S) .....	11
II.2.3.2.3. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (WMW) .....	12
II.2.3.2.4. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (WMN) .....	12
II.2.3.2.5. Tereny wydzielonych usług publicznych (UP) .....	13
II.2.3.2.6. Tereny aktywności gospodarczej (AG, AGi) .....	14
II.2.3.2.7. Teren zieleni ogrodów działkowych (ZD) .....	14
II.2.3.2.8. Tereny infrastruktury technicznej (IT) .....	14
II.2.3.2.9. Tereny komunikacji (K) .....	15
II.2.3.2.10. Teren cmentarza (ZC) .....	15
II.2.3.2.11. Tereny miejskiej zieleni parkowej (ZP) .....	15
II.2.3.3. Strefa otwarta .....	16
II.2.3.3.1. Tereny rolne (R) .....	16
II.2.3.3.2. Tereny wód (W) .....	16
II.2.3.3.3. Tereny lasów (ZL) .....	16
II.2.3.4. Tereny ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów. ....	17
II.2.4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY .....	18
II.2.4.1. W zakresie mieszkalnictwa .....	20
II.2.4.2. W zakresie usług i produkcji, w tym rolniczej. ....	20
II.2.4.3. W zakresie terenów rekreacji indywidualnej .....	20
II.2.4.4. W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	21
II.2.4.5. W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	21
II.2.4.6. W zakresie funkcjonowania środowiska przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) .....	22
II.2.4.7. W zakresie infrastruktury technicznej. ....	22
II.2.4.8. Tereny wyłączone spod zabudowy .....	22
II.2.5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	23
II.2.5.1. System przyrodniczy miasta Sulejówek .....	23
II.2.5.2. Formy ochrony przyrody .....	24
II.2.5.3. Proponowane obiekty i obszary do objęcia ochroną przyrody. ....	24

II.2.5.4. Zasady w zakresie ochrony powierzchni ziemi .....	24
II.2.5.5. Zasady w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.....	24
II.2.5.6. Zasady w zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości.....	25
II.2.5.7. Zasady w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi .....	25
II.2.5.8. Zasady w zakresie ochrony przed hałasem.....	25
II.2.5.9. Zasady ochrony zwierząt i roślin.....	25
II.2.5.10. Zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego .....	26
II.2.5.11. Zasady w zakresie ochrony uzdrowisk .....	26
II.2.6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	27
II.2.6.1. Generalne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.....	27
II.2.6.2. Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. ....	27
II.2.6.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków. ...	27
II.2.6.4. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków.....	28
II.2.6.5. Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków. ....	28
II.2.6.6. Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. ....	28
II.2.6.7. Strefy ochrony konserwatorskiej .....	28
II.2.6.8. Dobra kultury współczesnej .....	30
II.2.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....	31
1.2.7.1. Cele polityki rozwoju transportu .....	31
II.2.7.2. Kierunki rozwoju systemu drogowego.....	31
II.2.7.3. Kierunki rozwoju sieci kolejowej.....	33
II.2.8. GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	35
II.2.8.1. Elektroenergetyka .....	36
II.2.8.2. Gazownictwo .....	37
II.2.8.3. Ciepłownictwo.....	37
II.2.8.4. Zaopatrzenie w wodę.....	37
II.2.8.5. Gospodarka ściekowa .....	38
II.2.8.6. Wody deszczowe i roztopowe .....	38
II.2.8.7. Odpady komunalne i przemysłowe .....	39
II.2.8.8. Telekomunikacja .....	39
II.2.9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ I BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	39
II.2.10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ I BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....	40
II.2.11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....	41
II.2.11.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	41
II.2.11.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	41
II.2.11.3. Obszary przestrzeni publicznej.....	41
II.2.12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE. ....	41
II.2.13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA OBSZARÓW OTWARTYCH: ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	42
II.2.14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	42

II.2.15.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	42
II.2.16.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	42
II.2.17.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....	42
II.2.18.	OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	43
II.2.19.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	44
II.2.20.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	44
II.2.21.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU.....	44
II.2.22.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK.	44
II.3.	ANEKS NR 1 – WYKAZ OBIEKTÓW I OBSZARÓW WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.....	45

## **II.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

---

Istniejące uwarunkowania zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne determinują rozwój i zagospodarowanie przestrzenne miasta Sulejówka. Uwarunkowania zawarte w pierwszej części dokumentu pozwalają określić najbardziej pożądany i realny kierunek przemian przestrzennych, gospodarczych i społecznych, jak również zachodzących między nimi interakcji. Wynikiem tego są przedstawione w dalszej części kierunki rozwoju miasta.

Poniżej wymienione uwarunkowania poddano ocenie, dzieląc je na sprzyjające i zagrażające rozwojowi przestrzennemu miasta, odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu jego polityki przestrzennej.

### **II.1.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ**

---

#### **Uwarunkowania zewnętrzne rzutujące na zagospodarowanie:**

1. Miasto Sulejówek graniczy z m.st. Warszawą. Jest gminą miejską.
2. Przez teren miasta przebiega droga krajowa nr 2.
3. Planowana jest budowa wschodniej obwodnicy Warszawy (S-17), jeden z wariantów tej drogi przebiegać może przez zachodnie fragmenty miasta.
4. Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr E20.
5. Doskonałe połączenie komunikacją szynową z Warszawą.
6. Północną część miasta stanowią wojskowe tereny zamknięte.

#### **Uwarunkowania wewnętrzne wpływające na zagospodarowanie:**

1. Zarządzanie przestrzenią w mieście realizowane jest głównie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowanie przestrzenne – na terenie miasta obowiązuje 8 planów pokrywających łącznie 64% powierzchni, na której miasto posiada władztwo planistyczne.
2. Bez pokrycia planem pozostają tereny położone w południowej części miasta, dynamicznie się urbanizujące.
3. Miasto pełni funkcję „sypialni” Warszawy.
4. Układ przestrzenny środkowej części Sulejówka jest spójny. W południowej części miasta następuje przemieszanie zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-magazynowo-usługowej.
5. W części centralnej miasta dominuje zabudowa jednorodzinna.
6. Rolnictwo odgrywa marginalną rolę w gospodarce miasta.
7. Na terenie miasta funkcjonują 2 formy ochrony zabytków: wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
8. Miasto Sulejówek w 2015 roku zamieszkiwało 19481 osób, średnia gęstość zaludnienia wynosiła 1009 os./km<sup>2</sup>. Przyrost naturalny w mieście jest dodatni i wynosi około 2,3%.
9. Na terenie miasta występuje fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
10. Z sieci wodociągowej korzysta 98% mieszkańców.
11. Z kanalizacji sanitarnej korzysta 83% mieszkańców.
12. W granicach administracyjnych miasta zlokalizowana jest stacja GPZ Miłosna, jedna z ważniejszych stacji transformatorowych w okolicach Warszawy.
13. Przez miasto przebiega szereg linii NN, stąd na dużej ilości terenów budowlanych obowiązują ograniczenia z tym związane.

14. Miasto posiada dobrze rozwiniętą sieć telekomunikacyjną.

## **II.1.2. OCENA UWARUNKOWAŃ**

---

### **Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi przestrzennemu miasta są:**

- Duże pokrycie planami miejscowymi.
- Atrakcyjne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy.
- Bardzo dobra dostępność komunikacyjna.
- Wysoki stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- Wysokie walory historyczne związane z Twórcami Niepodległej.

### **Głównymi zagrożeniami dla rozwoju przestrzennego miasta mogą być:**

- Brak wyraźnego centrum w przestrzeni miejskiej.
- Rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost kosztów budowy i utrzymania infrastruktury technicznej i drogowej.
- Mieszanie się funkcji terenu w południowej części miasta.
- Strefy techniczne tranzytowych linii elektroenergetycznych NN.
- Strefy kontrolowane gazociągu Rembelszczyzna –Wronów.
- Słaba komunikacja wewnętrzna miasta.
- Słabo rozwinięty system odwadniania urbanizujących się części miasta.
- Możliwości likwidacji funkcji usługowej na terenach kolejowych.
- Podział miasta linią kolejową na część północną i południową.
- 

## **II.2. KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA**

---

### **II.2.1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

---

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta oraz jego polityka przestrzenna muszą uwzględniać zasadę zrównoważonego rozwoju, wedle której: zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, zintegrowane z procesami rozwoju społeczno-gospodarczego, dają równoważne szanse dostępu do środowiska obecnym, jak i przyszłym pokoleniom.

Mając na względzie powyższą zasadę, na podstawie analizy uwarunkowań rozwoju określonych w I części studium, wskazuje się następujące cele polityki przestrzennej miasta Sulejówek:

- Utrzymanie roli Sulejówka, jako lokalnego ośrodka administracyjnego, oświatowego i gospodarczego.
- Wytworzenie Nowego Centrum Sulejówka, miejsca które poprzez swoją ofertę funkcjonalno-przestrzenną integrować będzie mieszkańców miasta.
- Pierwszeństwo lokalizacji centrotwórczych funkcji w strefie śródmiejskiej, wprowadzenie ograniczeń architektonicznych dla lokalizowanych dominant wysokościowych.
- Uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy, poprawa wizerunku miasta.

- Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w sposób, który minimalizuje powstawanie konfliktów przestrzennych.
- Utrzymanie oraz dążenie do wytworzenia, w urbanizującej się części miasta, zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych.
- Ochrona wysoko cenionych walorów przyrodniczych i krajobrazowych miasta – WOCH w północnej części Sulejówka, poprzez respektowanie ograniczeń, dopuszczeń, zakazów i nakazów, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
- Utrzymanie systemu otwartych terenów rolniczych – rezerwy rozwojowej, znajdujących się w południowej części miasta. Ustala się jego ochronę przed zmianą przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjnej.
- Utrzymanie wysokiego wskaźnika terenów zieleni w centralnej części miasta, uwarunkowanego historycznie.
- Ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez: respektowanie historycznych układów zabudowy, projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym.
- Ekspozowanie i ochrona wartości kulturowych miasta, w szczególności związanych z marszałkiem J. Piłsudskim.
- Zapewnienie możliwości przestrzennych realizacji drogi S-17 oraz obwodnicy miasta: w ciągu drogi wojewódzkiej nr 637 – ograniczenie, a docelowo eliminacja ruchu tranzytowego z centralnej części miasta.
- Zapewnienie przesyłu energii elektrycznej i gazu – poprzez uniemożliwienie zabudowywania korytarzy infrastrukturalnych.
- Ochrona ujęć wody pitnej, poprzez niedopuszczenie do lokalizacji w ich pobliżu funkcji, które mogłyby zagrozić ujmowaniu i dostarczaniu wody pitnej do odbiorców w mieście.
- Stworzenie sieci ścieżek rowerowych szczególnie wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu.
- Przebudowę oraz budowę infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, w tym w zakresie systemu odwadniania miasta.
- Konieczność oczyszczania ścieków.
- Podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez odpowiednie kształtowanie funkcji terenu, które ograniczy korzystanie z samochodu w celu zaspokojenia ich podstawowych potrzeb oraz właściwe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.
- Ograniczanie powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej, w pobliżu terenów produkcyjnych wpływających na środowisko i jakość życia.
- Utrzymanie funkcji terenu dla istniejących zakładów produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych oraz zapewnienie możliwości ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.
- Utrzymanie w dobrej kondycji systemu odwodnienia miasta.

Powyższe cele są podstawą do formułowania zasad i wyznaczenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

## **II.2.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.**

---

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w studium (...) uchwalonym w 2010 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb rozwoju miasta i wymogów prawa.



Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz przyjętych celów polityki przestrzennej.

Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego miasta Sulejówek uznaje się funkcje centrotwórcze w skali lokalnej: usługową, w tym administracyjną, oświatową, kulturalną, opiekę zdrowotną i społeczną a także funkcje: mieszkaniową oraz produkcyjną, składową i usługową (w rejonie DK2). Jednym z ważniejszych kierunków jest zbudowanie od podstaw Nowego Centrum Sulejówka, do którego przeniesione zostaną niektóre funkcje publiczne oraz nastąpi koncentracja usług komercyjnych o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Spośród terenów pełniących funkcje mieszkaniowo – usługowe wyróżnia się śródmieście Sulejówka oraz Miłosnej – położone w rejonie stacji PKP. Obszary te pełnią ważną rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkańców oraz osób z poza miasta korzystających na co dzień z kolei. Położenie tych obszarów oraz ich cechy funkcjonalno-przestrzenne predestynuje je do wskazania jako obszary priorytetowe o szczególnym znaczeniu dla rozwoju miasta jako całości.

Funkcja mieszkaniowa związana jest przede wszystkim z obszarami zwartej zabudowy centralnej części Sulejówka, północnych i centralnych fragmentów Miłosnej, Zorzy, Żurawki, Szkopówki, Woli Grzybowskiej. Przekształcenia w obrębie tych terenów mają na celu rozwój obszarów osiedlowych oraz stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieje ze sobą zabudowa jednorodzinna i usługowa obsługująca te tereny. Zmiany w samej strukturze funkcjonalnej mają na celu wspomaganie rozwoju zwartej zabudowy, poprzez dogęszczenie terenów już zainwestowanych.

Tereny produkcyjno-usługowe głównie, koncentrują się, jak już wspomniano, w Ratajewie przy DK 2, przy ul. Piłsudskiego oraz ul. Asfaltowej.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów miasta sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych strukturalnych terenów funkcjonalnych, którym przypisano funkcję wyrażoną poprzez odpowiednie przeznaczenie terenu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek jest dokumentem kierunkowym, w którym wskazuje się potencjalne tereny inwestycyjne w długim horyzoncie czasowym. Stąd aby zoptymalizować gospodarowanie przestrzenią zaleca się etapowanie przeznaczenia terenu w planach miejscowych.

### **II.2.3. STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA.**

---

W ramach struktury przestrzennej miasta Sulejówka wydzielono dwie strefy funkcjonalne: otwartą i zainwestowaną. Podstawą ich wydzielenia jest stopień ich zagospodarowania oraz planowanego zagospodarowania. Strefy te wzajemnie przeplatają się. W ramach stref wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi, przypisano im ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania. Dodatkowo, na terenie miasta, na części terenów funkcjonalnych ustanowiono strefę ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zainwestowania w zakresie mieszkalnictwa, usług, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

Strefy funkcjonalne i tereny funkcjonalne wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### **II.2.3.1. Strefy funkcjonalne.**

W strefie zainwestowania przewiduje się utrzymanie istniejącej i rozwój zabudowy. Tworzą ją obszary koncentracji osadnictwa wraz z terenami niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Optymalne funkcjonowanie i rozwój całej strefy zainwestowania, zapewniają działania koordynujące i integracja polityk: zagospodarowania przestrzennego, rozwoju komunikacji i infrastruktury oraz ochronny środowiska i dziedzictwa kulturowego. Prowadzą one do zapobiegania nadmiernemu rozprzestrzenianiu się osadnictwa i w rezultacie zmniejszaniu kosztów jego funkcjonowania.

W tym zakresie głównymi działaniami powinny być:

- Wzmocnienie funkcjonalnej roli śródmieścia Sulejówka, a docelowo stworzenie Nowego Centrum Sulejówka.
- Utrzymanie roli śródmieścia Miłosnej, jako jednostki wspomagającej w zakresie obsługi ludności.
- Dążenie do dogęszczania zabudowy lub jej koncentracji, w szczególności w południowej części miasta.
- Przeciwdziałanie przenoszeniu się osadnictwa na obszary otwarte. Wymagające znacznych nakładów na budowę infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
- Kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym.
- Rozwój infrastruktury technicznej.

W strefie otwartej przewiduje się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów związanego z „funkcją rolniczą” i leśną, obszary wód i nieużytków, w tym cenne przyrodniczo. Ponadto utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z możliwością jej odtworzenia, remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

Podstawowym założeniem kształtowania strefy otwartej jest dążenie do stworzenia powiązanego funkcjonalnie i strukturalnie układu wewnętrznych i zewnętrznych powiązań przyrodniczych miasta.

Celem wszelkich zabiegów powinno być dążenie do odbudowy ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych, w szczególności pomiędzy północą i południem miasta, zachowanie ich potencjału biologicznego, ograniczenie działań mogących zmienić warunki siedliskowe.

Zachowaniu istniejących walorów środowiska, powinno służyć kształtowanie właściwych proporcji oraz względnie równomiernego rozmieszczenia na terenie miasta obszarów biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych tzn. intensywnie wykorzystywanych gospodarczo.

### **II.2.3.2. Strefa zainwestowania**

Tereny te zostały wydzielone w oparciu o:

- wiodącą funkcję pełnioną przez dany obszar,
- stopień jego oddziaływania na środowisko.

Wydzielono je uwzględniając istniejący stan zagospodarowania, analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozowane potrzeby rozwojowe miasta, prognozy demograficzne, uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych. Ze względu na specyfikę zagospodarowania terenów zabudowanych na obszarach miasta tj. przeplatanie się w obrębie obszarów kilku funkcji: terenów zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, komunikacji oraz dynamikę zmian przestrzennych wyróżniono w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy tereny o charakterze wielofunkcyjnym.

W trakcie decydowania o przeznaczeniu terenu priorytetowe jest uwzględnienie uwarunkowań, rzutujących na sposób i charakter jego zagospodarowania, o którym mowa w rozdziale „Tereny ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów”.

Zasięgi wydzieleni terenów funkcjonalnych, ze względu na opracowanie rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” na mapie topograficznej mogą być nieznacznie korygowane, do granic nieruchomości, w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium.

Tereny funkcjonalne posiadają symbol jednoznacznie identyfikujący je na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### II.2.3.2.1 Nowe Centrum Sulejówka (C)

Teren ten wskazany jest do ukształtowania, zgodnie z zapisami Strategii rozwoju miasta Sulejówek na lata 2016-2025, Nowego Centrum Sulejówka. Pełnić ono ma funkcje reprezentacyjne, skupiać najważniejsze w mieście obiekty służące mieszkańcom i przyjezdnym. Wiodącą ma być funkcja usługowa, głównie usługi publiczne a także ogólnodostępne tereny zieleni. Funkcja mieszkaniowa pełnić będzie tu marginalną rolę, głównie są to tereny już wykorzystywane na te cele. Kluczowym w tym obszarze jest wzmocnienie działań dążących do:

- tworzenia wyraźnego, reprezentacyjnego centrum w przestrzeni miasta,
- przygotowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych,
- umożliwienia lokalizacji w pierwszej kolejności usług o charakterze ponadpodstawowym,
- zwiększenia funkcjonalnej atrakcyjności Sulejówka,
- poprawy estetyki i podniesienia walorów funkcjonalnych i użytkowych terenów mieszkaniowych.

Obszar ten powinien utrzymać charakter terenów wielofunkcyjnych, z preferencją dla funkcji usługowej. Na obszarze tym nie dopuszcza się funkcjonowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach zagospodarowania następujących terenów funkcjonalnych:

- usług publicznych,
- usług komercyjnych,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na wskazanych obszarach,
- zieleni publicznej,
- retencyjnych zbiorników wodnych z funkcją rekreacyjną,
- zieleni izolacyjnej,
- komunikacji.

Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji, z wyłączeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną ustalone w planie miejscowym.

Zaleca się maksymalną ochronę zieleni wysokiej.

Z racji wyjątkowości i dużego rozmachu planowanego przedsięwzięcia rozmieszczenie funkcji terenu i pomysł na zagospodarowanie Nowego Centrum Sulejówka powinny być poprzedzone konkursem na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Jego celem będzie wskazanie najciekawszego, niebanalnego podejścia do rozplanowania przestrzeni, które łączyć w sobie będzie zarówno wyjątkowość miasta uwarunkowaną historycznie, jak i potrzebę

stworzenia nowoczesnej, akceptowalnej społecznie przestrzeni. Konkurs będzie też okazją do szerszej dyskusji na temat różnych wizji zagospodarowania tego samego terenu.

Zasięg „Nowego Centrum Sulejówka” został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

#### II.2.3.2.2. Tereny Śródmieścia (S)

Tereny te obejmują dwa obszary:

1. ukształtowane historycznie lokalne centrum Sulejówka, obecnie pełni ono funkcje reprezentacyjne, skupia najważniejsze w mieście obiekty służące mieszkańcom i przyjezdnym;
2. ukształtowane historycznie i funkcjonalnie lokalne centrum Sulejówka-Miłosna, obecnie skupia ono ważne obiekty służące mieszkańcom i przyjezdnym.

W śródmieściu dominuje funkcja mieszkaniowa i usługowa, w tym usług ogólnomiejskich. Kluczowym w tym obszarze jest wzmocnienie działań dążących do:

- przygotowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych,
- umożliwienia lokalizacji w pierwszej kolejności usług o charakterze ponadpodstawowym,
- zwiększenia funkcjonalnej atrakcyjności lokalnych centrów miasta,
- wyprowadzenia na obrzeża miasta ruchu tranzytowego,
- poprawy estetyki i podniesienia walorów funkcjonalnych i użytkowych terenów mieszkaniowych.

Obszar ten powinien utrzymać charakter terenów wielofunkcyjnych, z preferencją dla funkcji usługowej, w szczególności w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych. Równie ważna dla podtrzymania charakteru centrum jest funkcja mieszkaniowa. Na obszarze tym nie dopuszcza się funkcjonowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach zagospodarowania następujących terenów funkcjonalnych:

- usług publicznych,
- usług komercyjnych,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na wskazanych obszarach,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zieleni publicznej,
- zieleni izolacyjnej,
- komunikacji, w tym parkingów (również wielopoziomowych).

Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji, z wyłączeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną ustalone w planie miejscowym.

Zaleca się maksymalną ochronę zieleni wysokiej, która poza funkcją estetyczną zmniejsza uciążliwe oddziaływanie akustyczne dróg publicznych.

Wskazuje się konieczność podejmowania działań organizacyjnych i planistycznych, które wzmocnią śródmieście miasta, o charakterze administracyjno-usługowym. Obszar ten jest najbardziej atrakcyjny pod względem przestrzennym i funkcjonalnym.

Teren Śródmieścia jest nazwą własną wykorzystywaną w studium, nie jest to śródmieście w rozumieniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zasięg „Śródmieścia” został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

#### II.2.3.2.3. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (WMW)

Dominującą funkcją na tych terenach jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z funkcją podstawową.

Na obszarze tym nie dopuszcza się funkcjonowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie w planach zagospodarowania następujących terenów funkcjonalnych:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) usług publicznych
- c) usług komercyjnych,
- d) zieleni publicznej,
- e) zieleni izolacyjnej,
- f) terenów sportu i rekreacji,
- g) terenów urządzeń infrastruktury technicznej - niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,
- h) komunikacji publicznej i prywatnej.

Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji. Nowe wydzielane ulice publiczne nie mogą być węższe niż 10 m, a ulice wewnętrzne nie mogą być węższe niż 8 m.

Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością jej odtworzenia oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

Zasięg terenów WMW został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

#### II.2.3.2.4. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (WMN)

Dominującą funkcją tych terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi, a także istniejące składy i istniejąca drobna produkcja nie kolidujące z funkcją podstawową. Na obszarze tym nie dopuszcza się funkcjonowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych.



W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach zagospodarowania następujących terenów funkcjonalnych:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na wskazanych obszarach,
- d) usług publicznych,
- e) usług komercyjnych,
- f) istniejących nieuciążliwych składów i produkcji,
- g) zieleni publicznej,
- h) zieleni izolacyjnej,
- i) terenów sportu i rekreacji,
- j) terenów urządzeń infrastruktury technicznej - niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,
- k) komunikacji publicznej i prywatnej.

Dopuszcza się powiększenie istniejących składów lub tworzenie nowych wyłącznie w rejonie stref technologicznych istniejących linii najwyższych napięć i wysokiego napięcia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji, z wyłączeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego. W celu minimalizowania uciążliwości, w sąsiedztwie linii kolejowej należy dążyć do przekształcenia terenu na funkcje usługowe, z wykluczeniem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz zamieszkania zbiorowego.

Zasięg terenów WMN został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

#### II.2.3.2.5. Tereny wydzielonych usług publicznych (UP)

W Studium wyróżniono tereny wydzielonych usług publicznych, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu: administracji, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, zdrowia, kultury, nauki, sportu i rekreacji, domów pomocy społecznej, usług pocztowych, miejskich placów targowych a także gminnego budownictwa mieszkaniowego. Do terenów tych, ze względu na ich charakter zaliczono również kościoły i klasztory. Z usługami o charakterze publicznym mogą współistnieć usługi komercyjne. Na obszarze tym nie dopuszcza się funkcjonowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych.

Budynki na terenach wydzielonych usług publicznych powinny stanowić dominanty architektoniczne i urbanistyczne miasta.

Zasięg terenów UP został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

Jednocześnie, studium dopuszcza lokalizację nowej zabudowy usług publicznych w ramach innych terenów funkcjonalnych (C, S, WMN, WMW) w postaci obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku o innej funkcji podstawowej.



#### II.2.3.2.6. Tereny aktywności gospodarczej (AG, AGi)

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy, centra logistyczne itp. Poza obiektami budowlanymi związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i domów właścicieli.

Spośród terenów AG wyróżnia się dodatkowo jeden teren oznaczony symbolem AGi, na którym poza funkcjami, o których mowa powyżej, dopuszcza się funkcjonowanie terenów instytutów naukowo-badawczych oraz parków naukowo-technologicznych.

Na terenach tych dopuszcza się funkcjonowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana.

Na terenach tych dopuszcza się funkcjonowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagana.

Na terenach AG, AGi nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Zasięg terenów AG został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

#### II.2.3.2.7. Teren zieleni ogrodów działkowych (ZD)

Dla terenów istniejących ogrodów działkowych wskazuje się utrzymanie funkcji rekreacyjnej. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej całorocznej, obiektów usługowych oraz produkcyjnych. W ramach tego wydzielenia dopuszcza się modernizację istniejącej zabudowy i realizację nowej zabudowy o charakterze architektury ogrodowej.

Zasięg terenów ZD został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

#### II.2.3.2.8. Tereny infrastruktury technicznej (IT)

Podstawowe przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej służące do:

- a) ujmowania i uzdatniania wody (IT-W),
- b) transformowania napięcia 400/220/110/15kV (IT-E)
- c) oczyszczania ścieków (IT-O),

Podstawową funkcją tych terenów jest zaopatrzenie mieszkańców miasta Sulejówka a także okolicznych miejscowości w media poprzez infrastrukturę – obiekty o charakterze „powierzchniowym” lub sieć przesyłową – liniową elektroenergetyczną, gazową, wodno-kanalizacyjną.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej miasta, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, w tym obiekty kubaturowe i liniowe lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w opracowaniach dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Burmistrza Sulejówka.

Zasięg terenów IT oprócz oznaczenia barwnego, został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek” piktogramami.

#### II.2.3.2.9. Tereny komunikacji (K)

Na terenie miasta Sulejówek wskazuje się obszary pełniące funkcje komunikacyjne: linię kolejową, drogi, ulice, parkingi i zespoły garażowe. Na terenach tych dopuszcza się sytuowanie niezbędnej dla funkcjonowania miasta infrastruktury technicznej.

Tereny komunikacji, obejmują istniejący i projektowany układ komunikacyjny różnych klas – ważniejsze ciągi komunikacyjne. Wskazano je na załączniku graficznym „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem liniowym.

Na terenach komunikacji:

- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę dróg i ich skrzyżowań;
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pieszo- rowerowych;
- dopuszcza się lokalizację zjazdów z dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z funkcją drogową np. przystanki, wiaty itp.
- dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- sposób zagospodarowania tych terenów regulują przepisy odrębne;
- w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru;
- na terenach kolejowych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wyklucza się sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości zakłócającej ich eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- na terenach kolejowych zamkniętych, ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, w przypadku wykreślenia ich z listy terenów zamkniętych, ustala się ich wykorzystanie na cele komunikacji lub na funkcję AG, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### II.2.3.2.10. Teren cmentarza (ZC)

Teren cmentarza, oznaczony na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem ZC – obejmuje obszar istniejącego cmentarza w Miłosnej.

Dla terenu cmentarza ustala się ochronę i utrzymanie funkcji, zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarza. Zagospodarowanie terenu wokół czynnych cmentarzy regulują przepisy odrębne. Dopuszcza się budowę lub przebudowę budowli związanych z funkcją podstawową.

#### II.2.3.2.11. Tereny miejskiej zieleni parkowej (ZP)

Podstawowe przeznaczenie terenu to miejska zieleń urządzona. W parkach dopuszcza się lokalizację usług funkcjonalnie związanych z podstawową funkcją jaką teren ten pełni. Dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej. Na terenach tych wprowadza się zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składowej.

Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru.

Zasięg terenów ZP został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

### **II.2.3.3. Strefa otwarta.**

#### **II.2.3.3.1. Tereny rolne (R)**

Na terenie miasta Sulejówek wskazuje się obszary wykorzystywane dotychczas do produkcji rolniczej (R). Nie dopuszcza się na tych terenach zakładania nowych siedlisk rolniczych i budowy nowych obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą, w tym ferm hodowlanych. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, jej odtworzenie, remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę. Wysokość zabudowy do 10 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5.

W skład terenów funkcjonalnych R wchodzi teren dotychczas wykorzystywany rolniczo a także tereny odłogowane, które pełnią ważną funkcję przyrodniczą w mieście. Tereny te należy traktować jako rezerwę rozwojową miasta, do wykorzystania w przyszłości.

Na terenach rolniczych dopuszcza się sytuowanie niezbędnej dla miasta infrastruktury technicznej.

Ustala się zakaz podziału terenów rolniczych na działki ewidencyjne o powierzchni mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>.

Zasięg terenów R został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

#### **II.2.3.3.2. Tereny wód (W)**

Podstawowe przeznaczenie to tereny wód powierzchniowych płynących i stojących.

Zasięg terenów W został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

#### **II.2.3.3.3. Tereny lasów (ZL)**

Tereny te obejmują zwarte i rozproszone obszary leśne. Podstawowe przeznaczenie to utrzymanie dotychczasowych kompleksów leśnych. Gospodarowanie na tych obszarach wynika z planów urządzania lasów.

Zasięg terenów ZL został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna miasta Sulejówek”.

Na terenach ZL:

- a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- b) dopuszcza się lokalizację stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody;
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń przesyłowej infrastruktury technicznej;
- d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dróg;
- e) na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru.

#### **II.2.3.4. Tereny ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.**

Dla terenu miasta Sulejówek, samorząd województwa nie wykonał audytu krajobrazowego. We wniosku do studium nie określono granic krajobrazów priorytetowych oraz nie sprecyzowano wytycznych do ustalenia takich obszarów.

Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w mieście Sulejówek wynikają z następujących uwarunkowań:

- Lokalizacji strefy kontrolowanej gazociągu tranzytowego DN 500 Wronów – Rembelszczyzna. Szerokość strefy oraz zasady zagospodarowania w niej regulują przepisy odrębne.
- Lokalizacji strefy kontrolowanej drugiej nitki gazociągu tranzytowego DN 700 Wronów – Rembelszczyzna, w lokalizacji równoległej do istniejącego gazociągu. Szerokość strefy oraz zasady zagospodarowania w niej regulują przepisy odrębne.
- Lokalizacji pasa technologicznego istniejących i projektowanych linii najwyższych napięć 400 kV (Kozienice – Miłosna, Miłosna – Mościska, Miłosna – Ołtarzew, Miłosna – Stanisławów tor I, Miłosna – Stanisławów tor II) i 220kV (Miłosna – Ostrołęka, Miłosna – Mory, Miłosna – EC Siekierki). Szerokość pasa (2x30 m. od osi linii 400 kV Miłosna – Mościska, Miłosna – Ołtarzew, 2x40 m. od osi linii 400 kV Kozienice – Miłosna, Miłosna – Stanisławów tor I, Miłosna – Stanisławów tor II i 2x25 m. od osi linii 220 kV Miłosna – Ostrołęka, Miłosna – Mory i 2x5 m. od osi linii kablowej 220 kV Miłosna – EC Siekierki) oraz zasady zagospodarowania w nim regulują przepisy odrębne. Podane szerokości mogą ulec zmniejszeniu wyłącznie w odniesieniu do istniejącej zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludzi. W przypadku wprowadzenia nowych przepisów określających szerokość pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznych ww. ograniczenia należy korygować do tych przepisów bez konieczności zmiany zapisów studium.
- Lokalizacji pasa technologicznego istniejących linii wysokiego napięcia 110 kV. Szerokość pasa (2x19 m. od osi linii) oraz zasady zagospodarowania w nim regulują przepisy odrębne. Podane szerokości mogą ulec zmniejszeniu wyłącznie w odniesieniu do istniejącej zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludzi. W przypadku wprowadzenia nowych przepisów określających szerokość pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznych ww. ograniczenia należy korygować do tych przepisów bez konieczności zmiany zapisów studium.
- Lokalizacji GPZ Sulejówek, w promieniu 100 m. od granicy nieruchomości, na których zlokalizowana jest stacja zabrania się realizacji następujących obiektów:
  - a) Stacji benzynowych,
  - b) Centrów handlowych,
  - c) Obiektów sportowych,
  - d) Wielostanowiskowych parkingów,
  - e) Obiektów, na których realizowane mogą być imprezy o charakterze masowym,
  - f) Inwestycji określanych w Planie Zarządzania Kryzysowego jako obiektu o podwyższonym ryzyku pożarowym
- Lokalizacji obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.
- Lokalizacji Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przyrody.
- Obszary położone w strefie sanitarnej cmentarza. Ograniczenia dla zabudowy wynikają z przepisów odrębnych, dotyczących cmentarza.
- Lokalizacji strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wody przy ul. Wodociągowej. Ograniczenia dla zabudowy wynikają z przepisów odrębnych, dotyczących prawa wodnego.

- Zasięgu terenów zmeliorowanych. Ograniczenia dla zabudowy wynikają z przepisów odrębnych, dotyczących prawa wodnego.
- Lokalizacji linii kolejowej E20 Warszawa Zachodnia – Terespol. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikają z przepisów odrębnych, dotyczących transportu kolejowego.

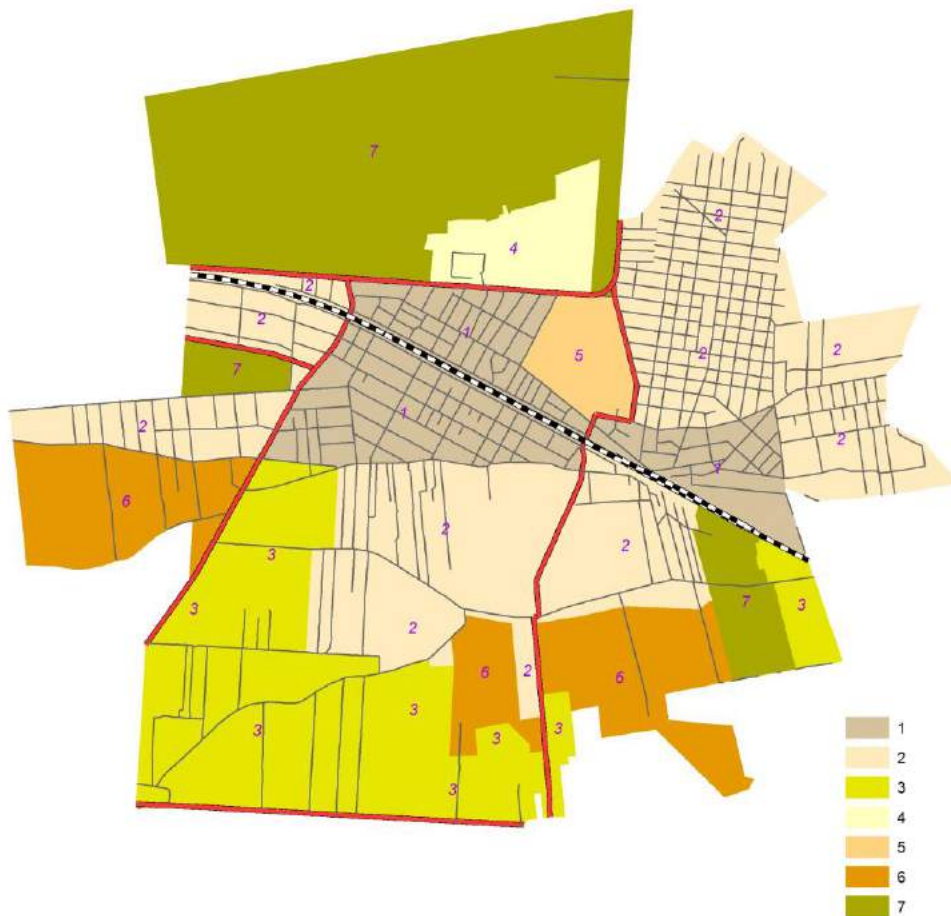
Tereny te wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **II.2.4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY**

Niezależnie od wydzielen w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów funkcjonalnych urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Studium ustala następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów przeznaczonych do zainwestowania:

- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej,
- minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy.



Ryc. 1. Strefy urbanizacji w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych.



Tabela 1. Wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zainwestowania, z podziałem na strefy

NAZWA WSKAŹNIKA	STREFA						
	1	2	3	4	5	6	7
<b>Mieszkalnictwo wielorodzinne</b>							
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	40	40	40	40	40	40	-
maksymalna wysokość nowych budynków [m]	16	16	16	16	16	16	-
maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy [powierzchnia całkowita zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej]	1,2	1,2	1,5	1,0	1,4	1,5	-
<b>Mieszkalnictwo jednorodzinne</b>							
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	40	45	50	-	-	55	-
maksymalna wysokość nowych budynków [m]	12	12	12	-	-	12	-
maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy [powierzchnia całkowita zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej]	0,8	0,8	0,6	-	-	0,5	-
<b>Usługi, produkcja (w tym rolnicza), magazyny składy</b>							
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	25	25	25	25	25	25	-
maksymalna wysokość nowych budynków [m]	12	12	20	20	12	12	-
maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy na terenach AG [powierzchnia całkowita zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej]	0,5	0,8	0,8	0,8	0,8	0,5	-
maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy na pozostałych terenach [powierzchnia całkowita zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej]	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	-
<b>Rekreacja indywidualna</b>							
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	-	-	70	-	-	-
maksymalna wysokość nowych budynków [m]	-	-	-	6	-	-	-
maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy [powierzchnia całkowita zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej]	-	-	-	0,5	-	-	-

Wszystkie obiekty (wieże, kominy, maszty, słupy itp.) o wysokości 50,00 m npt i większej wymagają zgłoszenia i oznakowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Obszar miasta podzielono na strefy (Ryc. 1), którym przypisano wskaźniki (Tabela 1. Wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zainwestowania, z podziałem na strefy), o których mowa powyżej. Wskaźniki ustalone dla stref należy stosować odpowiednio



dla wydzielonych obszarów funkcjonalnych. Wskaźniki te dotyczą wyłącznie nowej zabudowy. Dla istniejącej zabudowy, o ile parametry, o których mowa w Tabeli 1 nie zostały przekroczone stosuje się ustalenia jak dla nowej zabudowy. W przypadku przekroczenia ustalonych w Tabeli 1 wskaźników dopuszcza się zwiększenie wysokości o 3 m, intensywności zabudowy o 5% oraz obniżenie powierzchni biologicznie czynnej o 5% względem stanu istniejącego, a w przypadku zagospodarowanych działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% oraz obniżenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% względem stanu istniejącego.

Wysokość budowli związanych z produkcją do 30 m, z infrastrukturą techniczną do 50 m, a z infrastrukturą energetyczną do 75 m.

W przypadku ustalenia w MPZP mieszanych funkcji terenu, z czego jedną z nich jest mieszkalnictwo jednorodzinne, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może być zmniejszony o 10%, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy zwiększony o 20% w stosunku do tych ustalonych dla mieszkalnictwa jednorodzinnego.

#### **II.2.4.1. W zakresie mieszkalnictwa**

W zakresie mieszkalnictwa Studium ustala:

- konieczność zachowania zwartej charakteru zabudowy we wszystkich częściach miasta;
- dopuszczenie przebudowy, remontu i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg;

Niezbędne jest zachowanie wolnych od zabudowy i ogrodzeń pasów o szerokości 3 m po obu brzegach rowów melioracyjnych, w celu sprawnego przeprowadzenia zabiegów konserwacyjnych.

#### **II.2.4.2. W zakresie usług i produkcji, w tym rolniczej.**

W zakresie usług i produkcji Studium określa:

- na terenach AG, zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych i usługowych, magazynowo-składowych itp. z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- zakaz lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt;
- konieczność zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- tereny produkcyjne należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zieleni izolacyjnej wydzielonymi z terenów produkcyjnych;
- niezbędne jest zachowanie wolnych od zabudowy i ogrodzeń pasów technologicznych o szerokości 3 m po obu brzegach rowów melioracyjnych, w celu sprawnego przeprowadzenia zabiegów konserwacyjnych.

#### **II.2.4.3. W zakresie terenów rekreacji indywidualnej.**

W zakresie terenu ogrodów działkowych rekreacji indywidualnej Studium ustala:

- lokalizowanie zabudowy rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych symbolami ZD;
- zachowanie istniejącej zieleni urządzonej, możliwość zakładania nowej.

#### **II.2.4.4. W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w Studium ustala się ogólne zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego:

Dla obszarów i obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:

- przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny, układ budynków i sposób zagospodarowania terenu;
- zasady ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w historycznych zespołach pod warunkiem zharmonizowania z istniejącą zabudową o wartościach historycznych;
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji gabarytów obiektów;
- postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji miasta.

Dla zachowanych układów historycznych:

- powołanie parku kulturowego o proponowanej nazwie „Śladami Twórców Niepodległej” w celu ochrony krajobrazu kulturowego terenu, na którym zlokalizowane są liczne zabytki związane z pobytem i działalnością wybitnych polityków II Rzeczypospolitej, Współtwórców Niepodległej: Józefa Piłsudskiego, Jędrzeja Moraczewskiego, Ignacego Jana Paderewskiego, Stanisława Grabskiego. Przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej;
- postuluje się promocję parku kulturowego w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji miasta.

Dla obszaru cmentarza obowiązuje:

- przedmiotem ochrony jest historyczna lokalizacja oraz zieleń;
- postuluje się rehabilitację cmentarza w jego historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny.

Dla obiektów archeologicznych obowiązuje:

- dla zinwentaryzowanych stref ochrony archeologicznej (zaznaczonych na załączniku graficznym „Kierunki i polityka przestrzenna”) zasady realizacji prac budowlanych regulują przepisy odrębne;
- tereny płaskich stanowisk archeologicznych mogą być przeznaczone pod zagospodarowanie po przeprowadzeniu archeologicznych badań ratowniczych i sporządzeniu dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej.

#### **II.2.4.5. W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium ustala:

- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych z zachowaniem możliwości ich przebudowy, remontu i konserwacji;
- dopuszczenie możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zakazuje się budowy nowej zabudowy zagrodowej;

- zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych wykorzystywanych do hodowli zwierząt.

#### **II.2.4.6. W zakresie funkcjonowania środowiska przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej).**

W zakresie funkcjonowania środowiska przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium ustala:

- wyeksponowanie w planach miejscowych systemu przyrodniczego miasta w skład którego wchodzi: teren leśny poligonu wojskowego, Las Bułhaka, tereny leśne we wschodniej części Nowej Żurawki i w północnej części Ratajewa, obszar obniżenia dolinnego Kanału Wawerskiego wraz z ciekami zasilającymi, teren parku miejskiego „Glinianki”, tereny rolnicze, zarośla, zadrzewienia i zakrzewienia, tereny zieleni urządzonej, teren cmentarza.
- zachowanie istniejących form ochrony przyrody: Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pomników przyrody;
- zachowanie istniejących terenów zwartych kompleksów leśnych bez możliwości zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne i wprowadzania nowej zabudowy,

#### **II.2.4.7. W zakresie infrastruktury technicznej.**

W zakresie infrastruktury technicznej Studium ustala:

- utrzymanie istniejących obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnia ścieków, itp.) wraz z możliwością ich przebudowy i remontu, a także budowę nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zurbanizowanych terenów miasta,
- utrzymanie stref technicznych (bezpieczeństwa, kontrolowanych) oraz ustalenie zabudowy mieszkaniowej w odpowiedniej odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi i branżowymi dla:
  - napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV, 220 kV oraz linii kablowej 220 kV;
  - napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
  - napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
  - gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Wronów – Rembelszczyzna.
- minimalizację negatywnego wpływu na krajobraz elektroenergetycznej infrastruktury przesyłowej

#### **II.2.4.8. Tereny wyłączane spod zabudowy.**

Na obszarze miasta Sulejówek nie wskazuje się obszarów całkowicie wyłączonych spod zabudowy.

Nie dopuszcza się budowy nowych budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na terenach ZL.

Nie dopuszcza się zakładania nowych siedlisk rolniczych i w tych miejscach budowy nowych obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą, w tym ferm hodowlanych, na terenach R.

## **II.2.5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.**

---

Przy określaniu celów polityki przestrzennej miasta przyjęto jako podstawową zasadę zrównoważonego rozwoju, podkreślając dodatkowo potrzebę zachowania trwałości procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym jego najcenniejszych elementów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów. Stąd Studium ustala następujące kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

- Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
- Ochrona powietrza atmosferycznego.
- Zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu pokrywy glebowej.
- Ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym.
- Wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami.
- Ochrona walorów przyrody i krajobrazu.

Do działań wypełniających przyjęte kierunki należy:

- Utrzymanie walorów przyrodniczych obszarów o znaczących wartościach środowiskowych i krajobrazowych dla przestrzeni miasta oraz prowadzenie polityki przestrzennej w sposób minimalizujący negatywny wpływ na system przyrodniczy miasta.
- Ochrona istniejących oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System obszarów otwartych (system przyrodniczy).
- Obszary i obiekty ochrony przyrody.
- Zasady ochrony powierzchni ziemi.
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego.
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości.
- Zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi.
- Zasady ochrony akustycznej.
- Zasady ochrony zwierząt i roślin.
- Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

### **II.2.5.1. System przyrodniczy miasta Sulejówek**

System przyrodniczy miasta jest to zespół obszarów funkcjonalnych, który jest kluczowy z punktu widzenia funkcjonowania przyrody w mieście, nie ma on umocowania prawnego w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Niemniej jego elementy należy chronić poprzez zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Analiza komponentów środowiska oraz ich znaczenie i rozmieszczenie przestrzenne wskazuje, że system przyrodniczy miasta Sulejówek nie stanowi zwartego obszaru lecz często izolowane tereny. W ramach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, system ten współtworzą tereny oznaczone symbolami: C, R, ZL, ZP, ZC.

Przedstawiony system przyrodniczy jest znacznie przekształcony, ze względu na wysoki stopień urbanizacji jednakże należy wzmocnić jego rolę poprzez: ochronę w planach miejscowych lasów, obniżenia dolinnego Kanału Wawerskiego oraz innych osi hydrologicznych, zarośli i zadrzewień jako otwartych przestrzeni przyrodniczych, ze względu

na ich ważną rolę w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego. Obszary te utrzymują równowagę hydrologiczną terenu i odpowiedni poziom wód gruntowych poprzez retencjonowanie wody. Mają znaczenie hydrosanitarnie oraz wpływają korzystnie na warunki mikroklimatyczne.

Na terenach rolnych oznaczonych symbolami R zaleca się utrzymanie trwałych użytków zielonych lub utrzymywanie zieleni śródpolnej będącej efektem naturalnej sukcesji w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

#### **II.2.5.2. Formy ochrony przyrody.**

Prawnie ustanowionymi formami ochrony przyrody na obszarze miasta Sulejówek są:

- 1 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 49 pomników przyrody, w tym 2 uznane przez Radę Miasta Sulejówek.

Opis ww. obszarów i obiektów ochrony prawnej znajduje się w Części I Studium – Uwarunkowania.

Obszary i obiekty te zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

W stosunku do istniejących form ochrony przyrody obowiązują ustalenia zawarte w odrębnych aktach prawnych, które są dokumentami nadrzędnymi w stosunku do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczają podstawowe kierunki ochrony środowiska i przyrody na terenie miasta Sulejówek i winny być uwzględniane w aktach prawa miejscowego i decyzjach administracyjnych.

#### **II.2.5.3. Proponowane obiekty i obszary do objęcia ochroną przyrody.**

Na terenie miasta Sulejówek wskazuje się cztery drzewa do objęcia ochroną w formie pomników przyrody. Są to dęby szypułkowe o poniższych lokalizacjach i parametrach:

- ul. Niemcewicza, obok posesji nr 5, / obw. pnia 250cm, h=18m
- ul. Niemcewicza oraz obok posesji nr 1, obw. pnia 245cm h=20/, dz. nr ew. 51 obr. 7, we władaniu Gminy Miasta Sulejówek
- dwa dęby, ul. Drobiarska - na pograniczu jezdni i pola, vis a vis wytwórni pustaków/ /betoniarni /obw. pnia : 290cm i 295cm, h=20m / dz. nr ew. 20/14 obr. 54, własność prywatna

#### **II.2.5.4. Zasady w zakresie ochrony powierzchni ziemi**

W zakresie ochrony powierzchni ziemi Studium ogranicza wprowadzanie zmian w ukształtowaniu naturalnych form rzeźby terenu, które skutkować będą zmianą kierunku odprowadzania wód opadowych i roztopowych, w szczególności ze szkodą dla terenów sąsiednich, za wyjątkiem prac związanych budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze miasta i regionu.

#### **II.2.5.5. Zasady w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego**

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego w Studium postuluje się:

- ograniczenie emisji powierzchniowej, liniowej (związanych z ruchem samochodowym) i niskiej emisji rozproszonej komunalno – bytowej, poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii oraz technologii prosumenckich,
- ograniczenie emisji ze źródeł komunikacyjnych – wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej,

- ochronę zieleni wysokiej, utrzymanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, celem minimalizacji ryzyka powstawania wysp ciepła.

#### **II.2.5.6. Zasady w zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości**

W zakresie ochrony zasobów i jakości wód Studium ustala:

- zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości ogrodzeń od urządzeń wodnych i brzegów zbiorników wodnych;
- ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, stawów, otwartych rowów, zbiorników podziemnych do zwiększenia małej retencji wodnej;
- odprowadzanie wód deszczowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, o ile nie doprowadzono kanalizacji ogólnospławnej;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- utrzymanie stref ochronnych ujęć wody;
- zaleca się wykorzystanie rozwiązań spowalniających spływ wody opadowej oraz możliwości odprowadzania wód do zbiorników retencyjnych, ewentualnie do rowów odparowujących;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

#### **II.2.5.7. Zasady w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi**

Generalne zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi wynikają z przepisów odrębnych. Preferowanymi lokalizacjami dla nowych stacji bazowych telefonii komórkowej są tereny aktywności gospodarczej (AG).

#### **II.2.5.8. Zasady w zakresie ochrony przed hałasem**

W zakresie ochrony akustycznej w Studium określa się następujące zasady ochrony przed hałasem:

- postuluje się stosowanie rozwiązań technicznych minimalizujących wpływ głównych źródeł hałasu (dróg układu podstawowego oraz linii kolejowej) na tereny mieszkaniowe i usługowe;
- dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla poszczególnych sposobów zagospodarowania są ustalone w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem;
- na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, w strefie potencjalnej uciążliwości od istniejącej linii kolejowej na inwestorze spoczywa obowiązek zastosowania rozwiązań eliminujących negatywny wpływ linii kolejowej na przedmiot nowych inwestycji.

#### **II.2.5.9. Zasady ochrony zwierząt i roślin**

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony roślin i zwierząt obowiązuje m.in.:

- zachowanie cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymanie równowagi przyrodniczej, w tym ochrona obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, realizowane



poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (system przyrodniczy, obszary i obiekty ochrony przyrody),

- zapobieganie zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody oraz abiotycznych elementów środowiska, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (zasady ochrony elementów środowiska).

#### **II.2.5.10. Zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego**

W zakresie ochrony walorów przyrody i krajobrazu kulturowego w Studium ustala się:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- wyeksponowanie dziedzictwa kulturowego Sulejówka poprzez ochronę jego układu urbanistycznego, w tym stworzenie parku kulturowego „Śladami Twórców Niepodległej”. „Dworek Milusin” wskazany został w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego w grupie najcenniejszych krajobrazów kulturowych, o randze regionalnej.

#### **II.2.5.11. Zasady w zakresie ochrony uzdrowisk**

Na terenie miasta Sulejówek obszary uzdrowiskowe nie występują.

## **II.2.6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

---

Celem proponowanej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć będą w szczególności historycznych założeń przestrzennych, zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów, form komponowanej zieleni, miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

### **II.2.6.1. Generalne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

Generalnymi zasadami ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego są:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania nowych budynków dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

Dla zachowania spuścizny kulturowej postulowane jest:

- utworzenie parku kulturowego „Śladami Twórców Niepodległej”;
- utrzymanie i kształtowanie zwartej struktury miejscowości Sulejówek w oparciu o tradycyjne miejsca koncentracji usług i życia publicznego (przestrzenie publiczne) oraz niedopuszczenie do rozproszenia zabudowy deformującej ich panoramy i historyczne układy przestrzenne,
- nawiązanie nowej zabudowy (skali zabudowy i zagospodarowania terenu) do charakteru i skali zabudowy istniejącej (ochrona sylwet),
- zakaz lokalizowania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych budynków i budowli zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem, w szczególności urządzeń reklamowych.

### **II.2.6.2. Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.**

Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków zawiera Tabela 2.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych. Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### **II.2.6.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.**

W ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków figurują 3 stanowiska archeologiczne, których wykaz zawiera

Tabela 4. Lokalizację wszystkich stanowisk pokazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **II.2.6.4. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków.**

Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków zawierają Tabela 2, Tabela 3 i

Tabela 4.

Obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze oraz gminnej ewidencji zabytków, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur.

Adaptacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji, po uprzednio wykonanej inwentaryzacji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa), a także wykonywanie prac związanych ze zmianą gabarytów, zmianą w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (czyli taką, która mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu) obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków wymaga podjęcia działań, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

#### **II.2.6.5. Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków.**

Na terenie miasta Sulejówek nie wskazuje się obiektów i obszarów, do wpisania do rejestru lub ewidencji zabytków województwa mazowieckiego.

#### **II.2.6.6. Obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.**

Na terenie miasta Sulejówek nie wskazuje się nowych obiektów i obszarów, do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.

#### **II.2.6.7. Strefy ochrony konserwatorskiej**

##### **Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej - A**

Obejmuje obszary najcenniejszych zabytków i zespołów zabytkowych wraz z najbliższym otoczeniem:

- budynek mieszkalny zw. „Dworek Siedziba”, wraz z działką i otaczającą go zielenią,
- zespół willowy składający się z: Willi „Milusin”, „Willi Bzów” oraz budynku mieszkalnego z pocz. XX w.,

Wszystkie ww. obiekty wpisane są do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na terenach objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej sposób prowadzenia prac inwestycyjną mogących mieć wpływ na obiekty wpisane do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne.

Zasięg strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej pokrywa się ze wskazanymi na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” obszarami i obiektami wpisanymi do Rejestru Zabytków.

### **Strefa ochrony konserwatorskiej - B**

Strefa ta obejmuje:

- obszar między ulicami: Długa, 3 Maja, Staszica, Bema, Narutowicza, Solskiego, Żelazna, Chopina i granicą miasta wraz z Pomnikiem Żołnierzy AK Batalionu „Zośka” – Skwer Powstańców Warszawy z 1990 r.

Na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej B (zachowanych elementów zabytkowych) ustala się:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,
- zachowanie, konserwację i rekonstrukcję zabytkowej zabudowy i jej pozostałości,
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych – rzeźba terenu,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji gabarytów obiektów
- zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących zabytkowy układ przestrzenny, w tym budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego i przemysłowego,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- zakaz budowy linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

Dodatkowo dla układów urbanistycznego, ustala się:

- zachowanie i rewaloryzację zabytkowego układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających, linii zabudowy, parametrów zabudowy.

### **Park kulturowy „Śladami Twórców Niepodległej”**

Planuje się utworzenie parku kulturowego o proponowanej nazwie „Śladami Twórców Niepodległej” w celu zintegrowanej ochrony wyjątkowych wartości kulturowych i krajobrazowych wraz z zabytkami nieruchomymi związanymi z pobytem i działalnością wybitnych polityków II Rzeczypospolitej, Współtwórców Niepodległej: Józefa Piłsudskiego, Jędrzeja Moraczewskiego, Ignacego Jana Paderewskiego, Stanisława Grabskiego.

Obszar ten obejmuje swym zasięgiem teren Enklawy Historycznej utworzonej uchwałą Nr 11/II/88 Miejskiej Rady Narodowej w Sulejówku z dnia 27 października 1988 r., która w chwili obecnej nie jest w dostateczny sposób chroniona.

Utworzenie parku kulturowego pozwoli na wprowadzenie zasad i ograniczeń mających na celu ochronę wartości krajobrazu tej części miasta związanej z początkami Polski Niepodległej.

W zaproponowanym obszarze parku kulturowego znajdują się następujące obiekty zabytkowe:

- Willa „Milusin” zlokalizowana przy ul. Oleandrów 5, wpisana do rejestru zabytków 29.04.1988r.;
- Willa „Otrando”, zwana „Drewniakiem”, zlokalizowana przy ul. Oleandrów 3, wpisana do rejestru zabytków 29.04.1988r.;
- Willa „Bzów” zlokalizowana przy ul. Paderewskiego 94, wpisana do rejestru zabytków 29.04.1988r.;

- Dworek „Siedziba” wraz z ogrodem zlokalizowany przy ul. 11 Listopada 139, wpisana do rejestru zabytków 05.06.1987r.;
- Willa „Helin” zlokalizowana przy ul. Paderewskiego 77, wpisana do gminnej ewidencji zabytków;
- Willa przy ul. Dworcowej 99, wpisana do gminnej ewidencji zabytków;
- Willa Przy ul. Piłsudskiego 11, wpisana do gminnej ewidencji zabytków;
- Budynek mieszkalny przy ul. Piłsudskiego 14, wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Willa przy ul. Piłsudskiego 18, wpisana do gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie znajdzie się również nowopowstające Muzeum Józefa Piłsudskiego w Sulejówku.

Na terenie objętym parkiem kulturowym się wprowadzone mogą być zakazy i ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych.

### **Strefa obserwacji archeologicznych**

Strefy te zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” - w celu ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (wymienionych w

Tabela 4). Postuluje się, aby tereny te pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana zagospodarowania tych terenów winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi, których wyniki zadecydują o dopuszczalnym zakresie działalności inwestycyjnej.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych planach miejscowych,
- prowadzenie działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych,
- możliwość odstąpienia od ww. czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

#### **II.2.6.8. Dobra kultury współczesnej**

Do dóbr kultury współczesnej zaliczyć można, wyróżniające się obiekty w mieście:

- kościół pw. Maryi Matki Kościoła przy ulicy Żeromskiego;
- budynek d. kasyna, pl. Czarneckiego;
- Kopiec Współwórców Niepodległej - Skwer Niepodległości (kopiec wraz z pomnikiem) z 1988 r.;
- Pomnik Mieszkańców Poległych i Pomordowanych w II wojnie Światowej – Skwer Pamięci z 1971 r.;
- Pomnik Żołnierzy AK Batalionu „Zośka” – Skwer Powstańców Warszawy z 1990 r.

Dla obiektów tych należy w wprowadzić w planie miejscowym obowiązek ochrony bryły, poprzez ustanowienie zakazu rozbudowy i nadbudowy. Ważnym jest uregulowanie kwestii sytuowania urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń w sąsiedztwie dóbr kultury współczesnej.

## **II.2.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.**

---

### **1.2.7.1. Cele polityki rozwoju transportu.**

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, przy ograniczaniu szkodliwego wpływu transportu na środowisko i warunki życia.

Celami szczegółowymi są:

- udostępnienie zagospodarowania i celów podróży w mieście,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

### **II.2.7.2. Kierunki rozwoju systemu drogowego.**

Kierunki rozwoju systemu drogowego opracowano na podstawie *Koncepcji układu komunikacyjnego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek* – koncepcja układu komunikacyjnego\*.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, wzięto pod uwagę w szczególności podstawowe zasady jego rozwoju ustalone w:

- Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2014 r.),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek (2010 r.).

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (projektowanej drogi ekspresowej, dróg: głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej i nieliczne lokalne), do którego wejdą drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, mające znaczenie ponadlokalne oraz lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzone przez drogi gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i ważniejszym wewnętrznym. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu.

Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie ograniczana, w szczególności w przypadku DK2, DW637, DW638 i będzie mogła odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klasy tej drogi i przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie<sup>†</sup>.

---

\* WYG International Sp. z o.o. Warszawa 2016 r.

<sup>†</sup> Obecnie reguluje to Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. 99.43.430)



Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego będą:

- planowana droga krajowa S17 o przebiegu Marki – węzeł Zakręt, klasy drogi ekspresowej (S), w jej planowanym przebiegu. Na obszarze gminy planowane są dwa warianty tej drogi - □ „zielony” i „czerwony”. Rekomendowany przez miasto wariant „czerwony” omija tereny Szkopówki. Droga ta będzie miała kluczowe znaczenie dla wyprowadzania ruchu z miasta w kierunku Warszawy.
- droga krajowa nr 2 o przebiegu granica państwa - Świecko – Poznań – Warszawa – Siedlce – Terespol – granica Państwa, klasy drogi GP. Droga ta po oddaniu do użytku autostrady zmieni numer na 92.
- droga wojewódzka nr 637, o przebiegu Warszawa – Sulejówek (ul. Okuniewska)-Stanisławów – Węgrów, klasy drogi GP (docelowo). Na obszarze gminy, po wojskowych terenach zamkniętych, postulowany jest od lat od lat nowy jej przebieg. Wskazany jest on także w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. W studium wskazuje się jedynie potencjalne miejsce wyprowadzenia nowej drogi.
- droga wojewódzka nr 638, o przebiegu Sulejówek (ul. Piłsudskiego)-Warszawa, klasy drogi Z (docelowo klasy drogi G), wraz z budową tunelu pod linią kolejową E20.
- droga powiatowa nr 2284W, o przebiegu - granica miasta – ciąg ulic: Asfaltowa, Czynu Społecznego, Przejazd, Krasińskiego, Głowackiego, 3-go Maja, Szosowa - droga wojewódzka nr 637, wraz z budową tunelu pod linią kolejową E20,
- droga powiatowa nr 2285W, o przebiegu droga wojewódzka 638 - ul. Moraczewskiego - granica miasta.

Wszystkie drogi układu podstawowego, z wyjątkiem S17 będą drogami jednojezdniowymi. Dla ww. dróg, krajowej, wojewódzkich i powiatowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwości przestrzenne ich budowy, rozbudowy i przebudowy, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich klas, w szczególności szerokości jezdni i dostępności oraz z uwzględnieniem ograniczenia oddziaływania hałasu drogowego i zabezpieczeń akustycznych. Drogi te w niewielkim zakresie obsługiwać będą także przyległe zagospodarowanie, przy czym obsługa ta powinna być w miarę możliwości przestrzennych ograniczana - eliminowana, szczególnie na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę. Jednocześnie wskazać należy, że oddanie do użytku któregośkolwiek z kluczowych elementów układu podstawowego t.j. autostrady A2 (poza obszarem gminy), drogi krajowej S17, nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 637 oraz tunelu pod linią kolejową E20, w ciągu drogi wojewódzkiej na 638 lub tunelu w ciągu drogi powiatowej nr 2284W spowoduje przemodelowanie układu komunikacyjnego i konieczność zweryfikowania roli niektórych ulic w mieście.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- budowę nowych, kluczowych dla komunikacji w mieście dróg gminnych klasy lokalnej (L) - przedłużenie ulicy Drobiarskiej, w kierunku wschodnim oraz nowa ulica biegnąca w układzie południkowym przez Żurawkę, łącząca Trakt Brzeski i ul. Czynu Społecznego (lokalizacja na wsch. od ul. Rataja)
- rozbudowę i przebudowę dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D),
- budowę nowych dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej oraz wewnętrznych, przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania.

Przedstawione na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich wskazywania i budowy.

W szczególności w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium.

Dopuszcza się korekty przebiegu dróg wszystkich kategorii i klas wskazanych na rysunkach w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych.

Ponadto w zakresie ulic układu obsługującego i dróg wewnętrznych, wskazane jest wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dróg o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:

- dla dróg klasy lokalnej i dojazdowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nowowydzielanych dróg wewnętrznych o długości ponad 50 m - 8 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, 10 m dla terenów zabudowy produkcyjnej, produkcyjno - usługowej i usługowej.

### **II.2.7.3. Kierunki rozwoju sieci kolejowej.**

Zakłada się rozwój sieci kolejowej poprzez modernizację i poprawę przepustowości linii kolejowej E20.

#### **Rozwój komunikacji publicznej.**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zapewnienie możliwości korzystania z niej przez wszystkich mieszkańców miasta. Podstawowym kierunkiem przewozów w lokalnej komunikacji zbiorowej będzie Warszawa. Komunikacja publiczna opierać będzie się na współpracy z miastem st. Warszawą w zakresie utrzymania i tworzenia nowych połączeń w ramach rozwoju 2 strefy ZTM.

Docelowo trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w odległości 500 - 1000 m dla większości terenów budowlanych na obszarze miasta. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy, w szczególności po oddaniu do użytkowania wschodniej obwodnicy Warszawy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

#### **Polityka parkingowa.**

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całym mieście, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

Obecnie najważniejszymi celami podróży w mieście, rzutującymi na ład przestrzenny, ze względu na zapotrzebowanie na dużą liczbę miejsc do parkowania, są stacje kolei SKM w Sulejówku i Miłośnie. Stąd istotne dla poprawy jakości przestrzeni jest wskazanie lokalizacji i zorganizowanie parkingów, w tym wielopoziomowych w rejonie stacji kolejowych a także ustalenie takiego systemu parkowania pojazdów, wzdłuż ulic, który ograniczy ilość parkowanych pojazdów z poza miasta w rejonie stacji kolejowych.

W celu ujednolicenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów.

- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej minimum 1,5 - 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> p.u. usług,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, komunalnej minimum 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny
- dla obiektów administracji i biur minimum 25 - 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia,
- dla handlu i usług minimum 25 - 35 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia,
- dla przychodni zdrowia minimum 1 miejsce postojowe / 1 gabinet lekarski,
- dla obiektów oświaty minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 5 – 20 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek lub 1 miejsce postojowe / 1 pokój,
- dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 25 - 30 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia,
- dla obiektów magazynowych minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia,
- dla składów 1 miejsce postojowe / 2000m<sup>2</sup> powierzchni składu,
- dla kościołów minimum 40 miejsc postojowych,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- dla zabudowy letniskowej minimum 1 miejsce na każdy domek lub działkę letniskową.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji, zaleca się realizację parkingów podziemnych.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych przepisami<sup>‡</sup>.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w przy obiektach usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Na parkingach przy obiektach usługowych należy przeznaczyć miejsca dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

### **Obsługa transportu ładunków.**

Podobnie jak obecnie docelowy transport ładunków odbywać się będzie przy pomocy transportu samochodowego. Do tranzytu towarów wykorzystywana będzie linia kolejowa E20 oraz układ podstawowy dróg głównie DK2 oraz DW637.

### **Ruch pieszy i rowerowy.**

Należy uwzględnić potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań pieszych.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych,

---

<sup>‡</sup> Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie (Dz. U. 99.43.430)

uczynienie z roweru atrakcyjnego środka lokomocji oraz poprawa walorów turystycznych miasta.

Przyjęto że, ze względu na bezpieczeństwo rowerzystów, wyposażenia w drogi rowerowe (ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe) lub pasy rowerowe, wymagać będą DK2, DW637, DW638.

Na pozostałych drogach niższych klas, z uwagi na mniejszy ruch, rowerem będzie można się poruszać na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych, niemniej w planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy dróg rowerowych także i przy tych drogach.

Ponadto konieczne będzie tworzenie parkingów rowerowych, szczególnie przy szkołach, kościołach, obiektach handlowych i usługowych oraz stacjach kolejowych.

### **Koordinacja polityki rozwoju transportu i polityki rozwoju przestrzennego.**

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie lub wytworzenie zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi, lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Zabudowa przy drogach, w szczególności układu podstawowego, powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwość komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni, określonych w ustawie o drogach publicznych.

Zmniejszenie powyższych odległości możliwe jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach układu podstawowego (klasy głównej i zbiorczej) poprzez lokalizację zjazdów z jezdni tych dróg, regulowana jest poprzez przepisy o drogach publicznych.

### **II.2.8. GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest zagwarantowanie bezpieczeństwa funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta Sulejówek:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- miasto powinno posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje.

### **II.2.8.1. Elektroenergetyka**

Na terenie miasta Sulejówek energia elektryczna pochodząca z OZE nie jest wytwarzana.

Przez obszar miasta Sulejówek przebiegają dziś linie 400 kV (Kozienice – Miłosna, Miłosna – Mościska, Miłosna – Ołtarzew, Miłosna – Stanisławów tor I, Miłosna – Stanisławów tor II), linie 220 kV (Miłosna – Ostrołęka, Miłosna – Mory) oraz linie 110 kV. Na terenie miasta zlokalizowany jest fragment kluczowego GPZ Miłosna. Ta stacja transformatorowa pełni kluczową rolę dla zasilania w energię elektryczną Warszawy i wschodniej części kraju.

Plan Rozwoju Krajowej Sieci Elektroenergetycznej Sieci Przesyłowej oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przewidują budowę elektroenergetycznej linii kablowej 220 kV Miłosna – EC Siekierki.

Dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych lub/i wielonapięciowych po trasie istniejących linii elektroenergetycznych. Obecnie istniejące linie elektroenergetyczne o napięciu 220 kV i/lub 400 kV zostaną w takim przypadku poddane rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących linii oraz linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane na ich miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach.

Zasilanie odbiorców indywidualnych oraz przedsiębiorstw z miasta Sulejówek w energię elektryczną odbywa się poprzez sieć elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV wyprowadzoną z GPZ Sulejówek (stacje 110/15 kV), docelowo w układzie pierścieniowym.

Uznaje się, że istniejący system zasilania miasta Sulejówek zaspokaja obecne oraz perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne odbiorców indywidualnych, przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju miasta i standardowych przerw w dostarczaniu energii.

Rozwój systemów elektroenergetycznych miasta powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych.

W obrębie miasta zakłada się jednolity poziom napięcia średniego - 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,
- ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- poprawę bezpieczeństwa.



W Studium zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci wszystkie nowo budowane oraz przebudowywane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne.

Obowiązek realizowania podziemnych linii kablowych ustala się:

- na terenach oznaczonych na załączniku graficznym symbolami C oraz S;
- w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- na obszarze wskazanym do utworzenia parku kulturowego „Śladami Twórców Niepodległej”.

#### **II.2.8.2. Gazownictwo**

Przez teren miasta Sulejówek przebiega tranzytowy gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 (Rembelszczyzna - Wronów), z którego pośrednio w gaz zaopatrywane jest miasto. Planowana jest rozbudowa tego gazociągu poprzez budowę w sąsiedztwie drugiego równoległego rurociągu DN 700. Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu oraz jej sposób zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

Miasto Sulejówek jest w całości zgazyfikowane. Posiada gęstą sieć gazociągów rozdzielczych, średnio i niskoprężnych. W najbliższych latach zmiany w zakresie zapotrzebowania na gaz ziemny, mogą być podyktowane głównie inwestycjami prowadzonymi na terenie miasta w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz produkcyjnego i usługowego.

Inwestycje planowane do realizacji w zakresie infrastruktury gazowej obejmują rozbudowę i przebudowę sieci wynikającą z potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców miasta (na podstawie indywidualnych umów o przyłączenie do sieci gazowej), po spełnieniu przepisów odrębnych. Zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie i tereny aktywności gospodarczej w Sulejówku będą miały dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.

#### **II.2.8.3. Ciepłownictwo**

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie miasta. Budownictwo jednorodzinne i budownictwo wielorodzinne, zakłady usługowe, produkcyjne oraz obiekty publiczne ogrzewane będą z lokalnych kotłowni opalanych gazem płynnym, olejem opałowym lub paliwami stałymi (z tendencją do ich zastępowania paliwami ekologicznymi). Źródła te mogą być wspomagane poprzez prosumenckie instalacje wykorzystujące OZE, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Zakłada się stopniowe ograniczanie niskiej emisji poprzez wprowadzanie ekologicznych kotłów w gospodarstwach indywidualnych.

Źródła ciepła na terenie miasta Sulejówek oraz budynki indywidualne i użyteczności publicznej winny być systematycznie poddawane termomodernizacji, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Na obszarze miasta nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej.

#### **II.2.8.4. Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie miasta Sulejówek w wodę do celów bytowo - gospodarczych opierać się będzie o ujęcia wód głębinnych trzeciorzędowych z Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.



System zaopatrzenia w wodę miasta Sulejówek oparty jest na dwóch stacjach ujmowania i uzdatniania wody leżących przy ul. Okuniewskiej i Wodociągowej.

Łączna wydajność miejskich ujęć wody wynosi  $Q_{\text{sr.dob.}} = 150 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Dodatkowo na potrzeby Miejskiej Oczyszczalni Ścieków przy ul. Poligonowej funkcjonuje ujęcie wody pobierające wodę w maksymalnej ilości  $8,0 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Teren na którym zlokalizowane są studnie powinien podlegać szczególnej ochronie przed niewłaściwym zagospodarowaniem. Nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody oraz obiektów związanych z administrowaniem infrastrukturą techniczną. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu.

Miasto Sulejówek jest zwodociągowane w 98%. Dalszy rozwój przestrzenny miasta będzie wymagał systematycznej przebudowy lub remontu niektórych odcinków magistrali wodociągowych) a także rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej (o odcinki na terenach wyznaczonych pod zabudowę, dotychczas nieuzbrojonych), w oparciu o już istniejące odcinki sieci. Do czasu rozbudowy sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

Lokalizację ujęć wody w przedstawiono na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Sieć wodociągowa powinna spełniać wymagania przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, o których mowa w przepisach odrębnych.

#### **II.2.8.5. Gospodarka ściekowa**

Jako zasadę przyjmuje się, że wszystkie gospodarstwa domowe oraz obiekty usługowe, produkcyjne i magazynowe, wyposażone w zbiorcze systemy wodociągowe, kierować będą ścieki do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Poligonowej. Obecnie 83% mieszkańców korzysta z sieci kanalizacji sanitarnej. W planach miasta jest rozbudowa oczyszczalni ścieków, w kierunku zachodnim. Rozbudowa taka wymagać będzie zniesienia statusu terenów zamkniętych na części obszaru przylegającego do istniejącej oczyszczalni. Działanie to zapisane zostało w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Rozszerzenie terenu istniejącej oczyszczalni ścieków, w związku z jej rozbudową, na tereny obecnie zamknięte, po ich „otwarciu”, uznać należy za zgodne z polityką przestrzenną zapisaną w studium, o ile teren ten wykorzystany zostanie wyłącznie na ten cel. Do czasu rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

#### **II.2.8.6. Wody deszczowe i roztopowe**

W mieście Sulejówek jest ok. 25 km sieci kanalizacji deszczowej. Realny, prognozowany rozwój miasta, szczególnie w południowej części Sulejówka spowoduje duży przyrost ścieków opadowych i roztopowych wskutek zasklepienia powierzchni terenu. Należy rozważyć wprowadzenie na terenach intensywnie zabudowywanym ograniczeń w zasklepieniu powierzchni działki (Stara i Nowa Żurawka, Glinianki). Minimalną wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do ustalenia w planach miejscowych, dla poszczególnych funkcji, prezentuje Tabela 1.

System odwodnienia miasta zapewniają:

- sieć kanalizacji,
- otwarte rowy odwadniające przylegające do dróg,
- płytkie rowy otwarte,

- stawy,
- powierzchnia biologicznie czynna.

#### **II.2.8.7. Odpady komunalne i przemysłowe**

Na terenie miasta Sulejówek nie funkcjonują instalacje do odzysku i przetwarzania odpadów, nie znajduje się także składowisko odpadów komunalnych.

Z dniem 1 lipca 2013 r. miasto jest właścicielem wszystkich odpadów wytwarzanych na jego terenie i odpowiada za ich wywóz. Organizacja systemu odbioru odpadów jest zgodna z rozwiązaniami systemowymi zakładanymi w polskim prawie.

Na terenie miasta Sulejówek wskazano miejsca gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych przy ul. Staszica 2.

#### **II.2.8.8. Telekomunikacja**

Potrzeby mieszkańców miasta Sulejówek w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnej są w pełni zaspokojone. Miasto posiada rozwiniętą sieć telekomunikacyjną opartą na istniejącej sieci kablowej, napowietrznej i światłowodowej.

Zakłada się, że łączność bezprzewodowa zapewniona będzie na obszarze całego miasta. Rozwój sieci zmierzać będzie do zapewnienia mieszkańcom miasta standardów współczesnej teletransmisji, przy jednocześnie wzrastających warunkach ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym. Dopuszcza się możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej, na całym obszarze objętym Studium, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego. Preferowane miejsca powstawania nowych obiektów tereny AG.

Dopuszcza się budowę ponadlokalnych sieci telekomunikacyjnych.

#### **II.2.9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ I BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.**

---

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą w najbliższych latach cele publiczne o znaczeniu lokalnym, należą do nich:

- teren Nowego Centrum Sulejówka (Glinianki), na którym powstaną nowe obiekty użyteczności publicznej np. budynek ratusza, parku miejskiego itp.
- tereny dróg gminnych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego w tym ogólnodostępnych parkingów,
- tereny ścieżek rowerowych,
- tereny sieci elektroenergetycznych SN i nN wraz z transformatorami i obszarami niezbędnymi do ich budowy i przebudowy,
- teren stacji ujmowania i uzdatniania wody przy ul. Okuniewskiej, Wodociągowej oraz Poligonowej wraz z całą siecią wodociągową;
- tereny oczyszczalni ścieków przy ul. Poligonowej wraz z całą siecią kanalizacyjną,
- teren obecnego Urzędu Miasta w Sulejówku,
- teren miejskich placówek oświatowych (2 przedszkola, zespół szkół, szkoła podstawowa, gimnazjum, szkoły ponadgimnazjalne),
- teren usług ochrony zdrowia: 2 przychodnie prowadzone przez samorząd,
- teren cmentarza w Miłosnej,

- tereny jednostek kultury: MOK, biblioteka publiczna, centrum kultury,
- tereny miejskich obiektów sportowych
- tereny Ochotniczej Straży Pożarnej.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: budowle infrastruktury technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

## **II.2.10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ I BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

---

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- sieć dróg wojewódzkich (DW637 i DW638), powiatowych i obszary niezbędne do ich rozbudowy oraz budowa obwodnicy Okuniewa jako obwodnicy Sulejówka w ciągu DW 637 oraz rozbudowa DW638 w Sulejówku,
- linia kolejowa E20 na odcinku Warszawa Rembertów – Terespol i obszar niezbędny do jej rozbudowy, z przebudową odcinka Warszawa Rembertów –Sulejówek Miłosna oraz dobudową drugiej pary torów na tym odcinku,
- budowa linii 220 kV Miłosna – EC Siekierki,
- istniejące linie 400 kV (Kozienice – Miłosna, Miłosna – Mościska, Miłosna – Ołtarzew, Miłosna – Stanisławów tor I, Miłosna – Stanisławów tor II) wraz z pasem technologicznym oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- istniejące linie 220 kV (Miłosna – Ostrołęka, Miłosna – Mory, Miłosna – EC Siekierki) wraz z pasem technologicznym oraz obszarem niezbędnym do ich modernizacji,
- stacja GPZ 400/220/110 kV Miłosna,
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500 Wronów – Rembelszczyzna wraz ze strefą kontrolowaną oraz obszarem niezbędnym do jego modernizacji;
- rozbudowa gazociągu przesyłowego Wronów – Rembelszczyzna (budowa drugiego rurociągu DN 700 równoległe do istniejącego gazociągu),
- rozbudowa oczyszczalni ścieków w Sulejówku ze względu na przepustowość wraz z jednoczesną modernizacją lub rozbudową części obiektów,
- uwzględnienie planowanej drogi ekspresowej S17 Marki – węzeł Zakręt (wariant zielony),
- uwzględnienie w ramach węzła warszawskiego wariantu drogi ekspresowej S17 Marki – Lubelska,
- dobra kultury współczesnej: Kopiec Współtwórców Niepodległej - Skwer Niepodległości (kopiec wraz z pomnikiem) z 1988 r., Pomnik Mieszkańców Poległych i Pomordowanych w II wojnie Światowej – Skwer Pamięci z 1971 r., Pomnik Żołnierzy AK Batalionu „Zośka” – Skwer Powstańców Warszawy z 1990 r.,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Muzeum Józefa Piłsudskiego w Sulejówku.

**II.2.11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.**

---

**II.2.11.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na obszarze miasta Sulejówek nie wskazuje się obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziałów.

**II.2.11.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Na terenie miasta Sulejówek nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**II.2.11.3. Obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie miasta Sulejówek, obszarów i przestrzeni publicznych, przez co należy rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne nie wyznacza się.

**II.2.12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.**

---

Nie wskazuje się obszarów, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dla wszystkich terenów budowlanych, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu, należałoby opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Każdorazowo przed sporządzeniem planu burmistrz miasta Sulejówka wykona analizę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu,
- zasięg przestrzenny gruntów podlegających prawnej ochronie.

Na obszarze miasta Sulejówek tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze względu na planowany rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej i usługowej, nie występują ze względów na obowiązujące przepisy.

Obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### **II.2.13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA OBSZARÓW OTWARTYCH: ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

---

Funkcja rolnicza pełni marginalną rolę w rozwoju przestrzennym Sulejówka. Rolnictwo wyparte zostało przez dynamicznie postępującą urbanizację miasta. Stąd też posiadające status terenów R, Ł lub Ps obszary podlegają dezagraryzacji. Obszary rolnicze miasta pełnią dziś rolę rezerwy, która powinna zostać uruchomiona w chwili wykorzystania inwestycyjnego większości terenów wskazanych do urbanizacji. Na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem R oznaczono tereny rolnicze.

Dla ochrony i racjonalnego kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się obszary oznaczone, na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”, symbolem ZL – tereny lasów. Dodatkowo część lasów, położona na północ od DW 637 posiada status terenów zamkniętych.

Działania ochronne istniejących lasów (poza terenami zamkniętymi) i zalesienia dodatkowych terenów powinny być prowadzone zgodnie ze stosowanymi zasadami określonymi w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zalesianie terenów rolniczych, o ile spełnione zostaną warunki, o których mowa w przepisach odrębnych. Ponadto głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej są plany urzędzenia lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną.

### **II.2.14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

---

Na terenie miasta Sulejówek obszary szczególnego zagrożenia powodzią nie występują.

W mieście nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

### **II.2.15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

---

Na terenie miasta Sulejówek obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

### **II.2.16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

---

Na terenie miasta Sulejówek obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

### **II.2.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

---

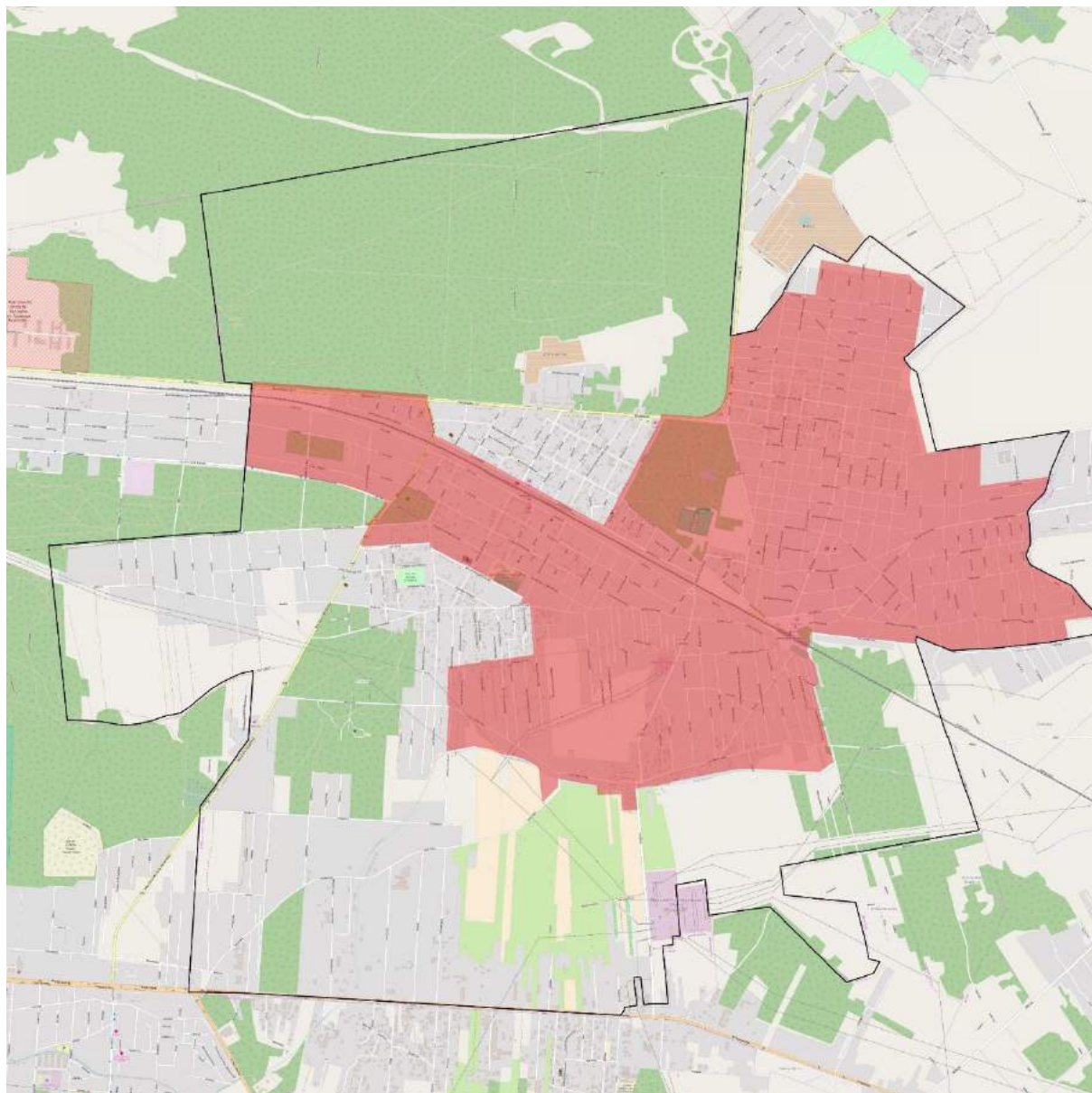
Na obszarze miasta Sulejówek w wyniku analizy stanu istniejącego, jakości istniejącej zabudowy oraz układu przestrzennego nie wskazuje się obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń, rekultywacji lub remediacji.



## **II.2.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

---

Na terenie miasta Sulejówek wskazano, na podstawie Programu Rewitalizacji Sulejówka na lata 2016-2020+ (Uchwała nr XXVI/233/2016 z dnia 1 IX 2016 r.)<sup>§</sup> obszar zdegradowany, którego zasięg przestrzenny prezentuje Ryc. 2.



*Ryc. 2. Obszar zdegradowany miasta Sulejówka na podstawie Programu rewitalizacji Sulejówka na lata 2016-2020+*

*Źródło: Program rewitalizacji Sulejówka na lata 2016-2020+*

---

<sup>§</sup> Program Rewitalizacji Sulejówka na lata 2016- 2020+ został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym, i nie stanowi programu, o którym mowa w art. 14 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r.



## **II.2.19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

---

Na terenie miasta Sulejówek występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu w obrębach: 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 7-7, 26-26, 28-28, 29-29, 30-30, 31-31, 32-32, 33-33, 34-34, 35-35, 53-53. Obejmują one działki ewidencyjne znajdujące się pod linią kolejową E20 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol, o łącznej powierzchni 28,1621ha.

Na terenie miasta Sulejówek występują tereny zamknięte ustalone przez Ministra Obrony Narodowej w obrębie: 27-27. Obejmują one działki ewidencyjne 14/4, 14/5, 14/10, 14/11, 14/37, 1/4, część 15/3, część 16/4.

Dla wskazanych terenów zamkniętych nie wyznaczono stref ochronnych.

Zasięg terenów zamkniętych przedstawiono na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

## **II.2.20. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM**

---

Na terenie miasta Sulejówek do szczególnych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, uzależnionych od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście zaliczono Nowe Centrum Sulejówka.

## **II.2.21. OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU.**

---

W studium nie wskazuje się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Stąd też, nie wskazuje się stref ochronnych, które wprowadzałyby ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w związku z lokalizacją OZE.

## **II.2.22. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK.**

---

Formułując politykę przestrzenną i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek ustalono pryncypia, których wagi zadecydowały o ostatecznym wpływie na kształt studium. Do najważniejszych należały:

- aktualizacja dokumentu wynikająca z dynamiki zachodzących zmian w przestrzeni, zarówno tych o charakterze ponadlokalnym, jak i lokalnym;
- konieczność odniesienia się do potrzeb i oczekiwań mieszkańców w zakresie korekt zapisów studium;
- potrzeba wskazania kierunków rozwoju przestrzennego dla terenu „Glinianek”;
- potrzeba objęcia formą ochrony zabytków otoczenia najcenniejszych dla miasta obiektów związanych z Twórcami Niepodległej;
- potrzeba wskazania kluczowych rozwiązań dla poprawy dostępności komunikacyjnej miasta i poszczególnych jego fragmentów.

### II.3. ANEKS NR 1 – WYKAZ OBIEKTÓW I OBSZARÓW WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Tabela 2 Zabytki nieruchome - wykaz obiektów i obszarów prawnie chronionych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wpisanych do rejestru zabytków.

Nr na mapie	Adres	Rodzaj obiektu	Nr rejestru, Data wpisu
1.	ul. 11 Listopada 139	Budynek mieszkalny zw. „Dworek Siedziba”, zbudowany 1911 r. wraz z działką i otaczającą go zielenią	1299 05.06.1987
2.	ul. Oleandrów 3, ul. Oleandrów 5, ul. Paderewskiego 94	Zespół willowy składający się z: – Willi murowanej w stylu dworkowym zw. Willa „Milusin”, zbudowanej w 1923 r. – Budynku mieszkalnego mur./drew., z pocz. XX w. – budynku murowanego zw. „Willa Bzów”, wzniesiony ok. 1920 r.	1348 12.05.1988
3.	ul. Dworcowa 147	Budynek mieszkalny, wzniesiony w I. ćw. XXw.	4164-1/39-1/09 21.10.2009
4.	ul. Dworcowa 55	Willa „Dewajtis”, wzniesiona w latach 20. XXw.	1267 31.07.2014
5.	ul. Kombatantów 76	Budynek dawnego dworca kolejowego	1338 09.06.2016
6.	Pl. Czarneckiego 41	Budynek dawnego Kasyna	nieprawomocna decyzja na wpisanie budynku do rejestru zabytków

Tabela 3. Zabytki nieruchome - wykaz obiektów i obszarów prawnie chronionych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków na terenie miasta Sulejówek.

Lp.	Nr działki, obręb	Adres	Określenie obiektu	Material	Czas powstania
1.	157 o. 05	Akacyjowa 6	willa	drewno	lata 20-te XX w.
2.	149 o.20	Armii Krajowej	kamienica	mur.	lata 30-te

		19			XX w.
3.	38 o.20	Armii Krajowej 33	willa „Józefina”	mur.	1935
4.	170 o.14	Armii Krajowej 77	willa	mur	1931
5.	42 o. 30	I Armii Wojska Polskiego 9	budynek mieszkalny	drewno, tynk (?)	l. 30-te XX w.
6.	78 o.29	I Armii Wojska Polskiego 12	willa	mur.	1 ćw. XX w.
7.	152 o.13	Baryłki 10	willa	mur.	1927, przeb. 1933
8.	118 o.18	Chopina 10	dom mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
9.	131 o.16	Cieplaka 15	willa	mur.	lata 30-te XX w.
10.	66 o.13	Dąbrowskiego 1	dom mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
11.	58 o. 34	Dworcowa 1	dom mieszkalny	mur.	lata 20-te XX w.
12.	24 o.33	Dworcowa 39	willa „Littoria”	mur.	1937-38
13.	24 o. 32	Dworcowa 55	willa „Dewajtis”	mur.	1920
14.	11 o. 32	Dworcowa 67	willa	drewno, tynk	ok. 1930
15.	22 o. 31	Dworcowa 99	willa	mur.	1 ćw. XX w.
16.	18 o 28	Dworcowa 147	budynek mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
17.	12 o 28	Dworcowa 151	willa	mur.	lata 30-te XX w.
18.	15/2 o.08	Głowackiego 4	kamienica	mur.	lata 30-te XX w.
19.	73 o.20	Głowackiego 23	willa „Helenówka”	mur.	1932
20.	41 o.35	Kolejowa 38a, 38b i 38c	zespół 3 budynków kolejowych	mur. /drewno	1 ćw. XX w.
21.	36 o. 07	Kombatantów 32	dom mieszkalny	mur.	1933
22.	23 o. 07	Kombatantów 36	willa	mur.	lata 30-te XX w.
23.	17 o. 07	Kombatantów 38	budynek	mur.	XIX/XX w.
24.	25 o. 44	Krasickiego 29	willa „Mały Dworek”	mur.	1929
25.	38 o. 44	Krasickiego 33	dom mieszkalny	mur.	ok. 1928
26.	118 o.31	Kruczkowskiego 58	dom mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.

27.	99 o.05	Lipowa 2	dom mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.
28.	89 o.31	Listopada 11-go 88	willa	mur.	lata 30-te XX w.
29.	28 o. 31	Listopada 11-go 139	dworek „Siedziba”	mur.	1911
30.	24 o. 29	Listopada 11-go 179	dom mieszkalny	drewno	1941
31.	271 o.16	Maja 3-go 50	willa	mur.	lata 30-te XX w.
32.	43/1 o.30	Matejki 5	willa	mur.	lata 30-te XX w.
33.	11 o.14	Mińska 5	willa	mur.	lata 20-te XX w.
34.	8/1 i 8/2 o. 23	Narutowicza 4	willa „Kaprys”	drewno	1 ćw. XX w.
35.	321/1 o.16	Niemojewskiego 28	budynek mieszkalny	mur.	ok. 1932
36.	168 o. 16	Niemojewskiego 42	budynek mieszkalny	mur.	lata 30-te XX w.
37.	117 o. 14	Niemojewskiego 52	willa „Wesoły Domek”	mur.	1926
38.	88 o.03	Ogińskiego 5	willa	mur.	lata 30-te XX w.
39.	8/2 o. 27	pl. Czarneckiego	dawne kasyno	mur.	lata 50-te XX w.
40.	33 o. 02	Okuniewska 55	budynek mieszkalny	mur.	lata 30-te XX w.
41.	54/2 o.31	Oleandrów 3	willa „Otradno”	drewno	pocz. XX w.
42.	54/1 o.31	Oleandrów 5	willa „Milusin”	mur.	1923, K. Skórewicz,
43.	86 o.42	Paderewskiego 77	willa „Helin”	mur.	1930
44.	57/2 o.31	Paderewskiego 94	willa „Bzów”	mur.	lata 20-te XX w.
45.	3 o. 40	Paderewskiego 109	willa „Marysin”	mur.	1931 r.
46.	29 o. 48	Piaskowa 7	budynek mieszkalny	mur.	lata 20-te XX w.
47.	116/1 o. 04	Piastowska 8	budynek mieszkalny	mur.	lata 20/30-te XX w.
48.	4 o.31	Piłsudskiego 11	willa	mur.	lata 20-te XX w.
49.	17 o.30	Piłsudskiego 14	budynek mieszkalny	mur.?	1 ćw. XX w.
50.	16/2 o.30	Piłsudskiego 18	budynek mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.

51.	55 o. 40	Piłsudskiego 46	budynek mieszkalny	mur.	lata 20-te XX w.
52.	67 o.05	Poniatowskiego 8	willa	mur.	lata 20-te XX w.
53.	94/1 o.04	Poniatowskiego 9	budynek mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.
54.	91 o.04	Poprzeczna 3	willa	mur.	1 ćw. XX w.
55.	153 o.42	Prusa 7	willa	mur.	1928
56.	31 o. 28	Puszkina 2	willa „Heknerówka”	mur.	lata 20-te XX w.
57.	56/1 i 56/2 o.05	Reja 2	dom mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
58.	52/1 o.05	Reja 4	dom mieszkalny	mur.	1 ćw. XX w.
59.	75 o. 07	Reymonta 7	dom mieszkalny wielorodzinny	mur.	ok. 1930
60.	66/1 o.04	Reymonta 18	dom mieszkalny	drewno	pocz.XX w.
61.	129 o.04	Reymonta 61	willa	mur.	ok. 1930
62.	82/1 i 83/1 o. 03	Reymonta 77/79	dom mieszkalny	drewno	ok. 1920
63.	383 o. 16	Sejmowa 6	willa „Dusieńka”	mur.	1936
64.	209 o.04	Sierpnia 15 2	willa	mur.	1919-21
65.	138 o.16	Spacerowa 7	willa	mur.	lata 30-te XX w.
66.	16 o.08	Staszica 1	willa	mur.	lata 20-te XX w.
67.	235/2 o.16	Szekspira 4	dom mieszkalny	drewno	lata 30-te XX w.
68.	8 o.20	Świętochowskiego o 19 /Wyspiańskiego 1	willa z oficyną	mur.	lata 20-te XX w.
69.	5/1 o.20	Świętochowskiego o 23	willa	mur.	lata 30-te XX w.
70.	281 o.16	Świętochowskiego o 40	dom mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.
71.	276/1 o.16	Świętochowskiego o 44	willa „Walerianka”	mur.	lata 20-te XX w.
72.	95 o.17	Tetmajera 20	willa	mur.	lata 20-te XX w.
73.	156/1 o 24	Wilsona 16	willa „Zagłobin”	drewno	1906
74.	28 o.02	Wrońskiego 1	willa „Ułanka”, ob.	mur.	1929-34

			biblioteka		
75.	51 o.02	Wrońskiego 6	willa	mur.	lata 30-te XX w.
76.	11 o. 18	Łukasieńskiego	cmentarz	-	zał. 1939 r.

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków, UM Sulejówek

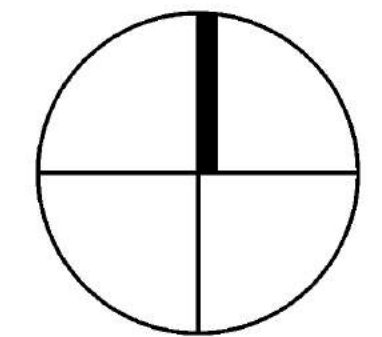
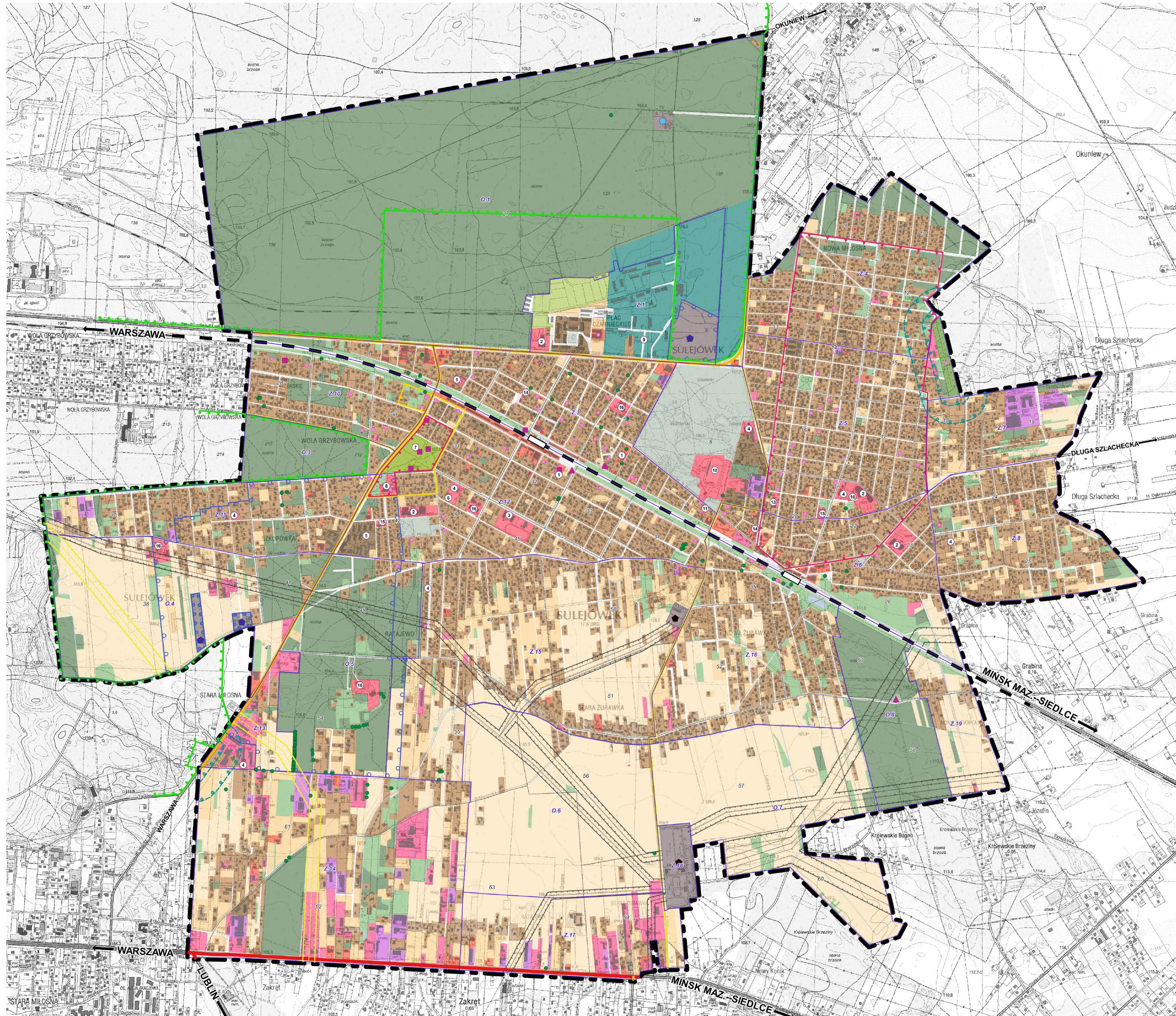
Tabela 4 Stanowiska archeologiczne, wykaz obiektów i obszarów prawnie chronionych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków na terenie miasta Sulejówek.

Nr na mapie	Nr AZP	Funkcja obiektu	Chronologia
1.	20/56-69	śląd osadnictwa	nowożytny
2.	21/56-69	śląd osadnictwa	paleolit
3.	1/57-69	śląd osadnictwa	?

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków, UM Sulejówek



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK **UWARUNKOWANIA ROZWOJU - OBECNE ZAGOSPODAROWANIE**



1 : 10 000



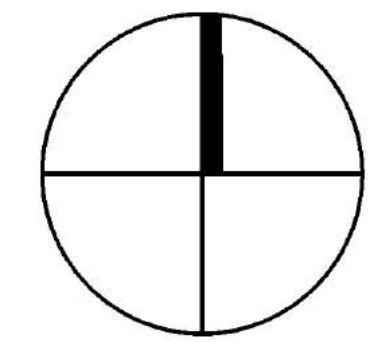
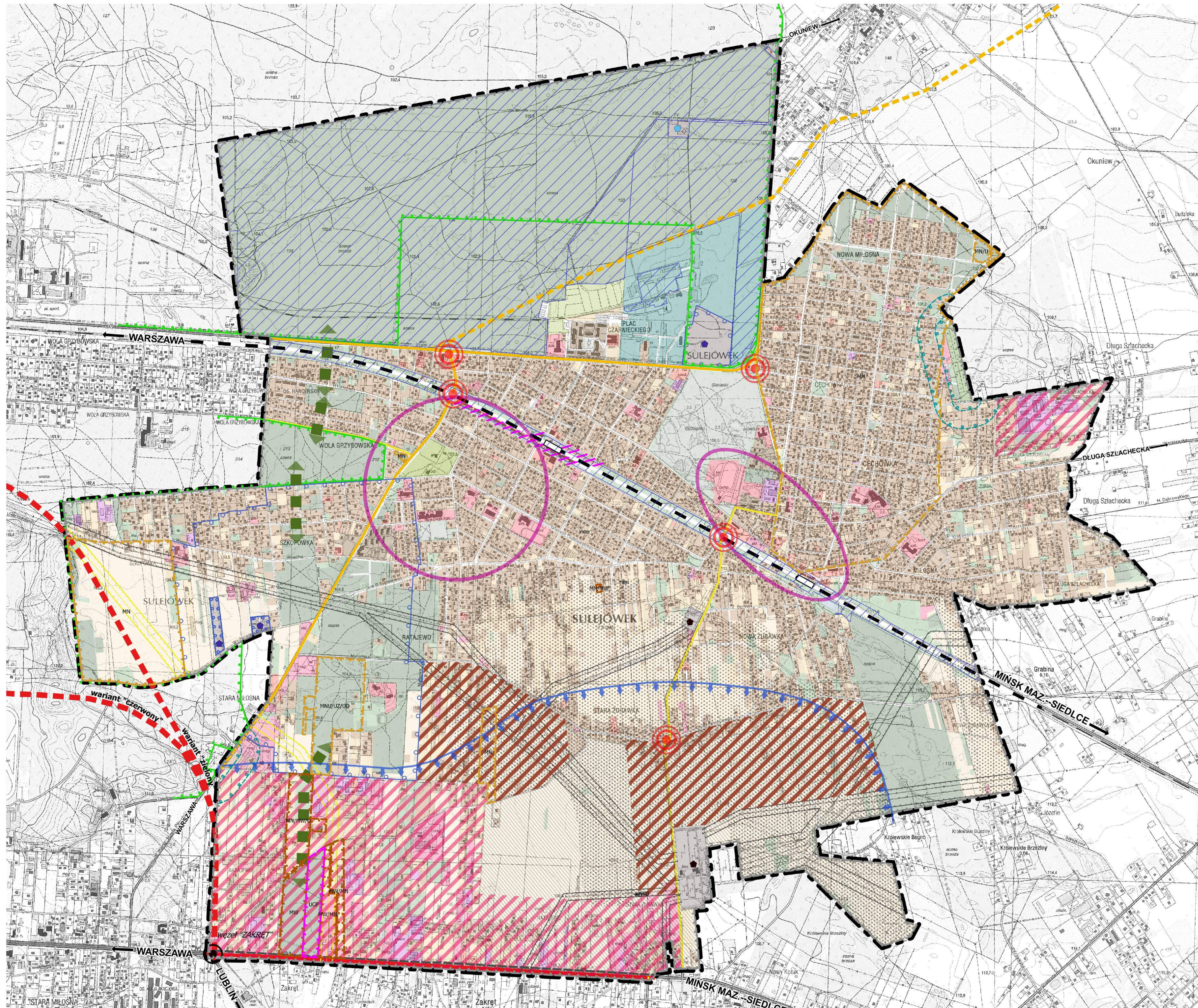
Załącznik nr 3 do  
Uchwały Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 23 listopada 2017 r.

**Legenda**

- granica miasta Sulejówek
- granica obrębów geodezyjnych
- granica jednostek funkcjonalno-przestrzennych, nr
- OBECNE ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENU:**
- istniejące budynki
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy gosp. rolnej, ogrodniczych
- tereny niezabudowane
- tereny usług publicznych
- tereny usług komercyjnych
- tereny produkcyjne
- tereny usługowo-składowo-magazynowe
- tereny wojskowe
- tereny zieleni urządzonej
- teren zespołu muzealno-parkowego
- tereny cmentarza
- tereny ogrodów działkowych
- tereny lasów
- tereny dróg, parkingów
- tereny zadrzewień
- tereny rolne, w tym odłogowane
- tereny wód
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny koszarowe
- tereny dróg i parkingów
- WYBRANE OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**
- Urząd Miejski
- szkoła podstawowa/gimnazjum
- zespół szkół ponadgimnazjalnych
- przedszkole
- biblioteka
- Miejski Dom Kultury
- Muzeum Józefa Piłsudskiego
- Centrum Szkoleniowe Ośrodka Rozwoju Edukacji
- Wojskowy Instytut Techniki Pancernej i Samochodowej
- stadion miejski
- posterunek policji
- Komenda Straży Miejskiej
- Ochotnicza Straz Pożarna
- poczta
- obiekt usług wycieczkowych
- przychodnie zdrowia
- INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA**
- Drogi publiczne**
- droga krajowa
- droga wojewódzka
- droga powiatowa
- Kolej**
- linia kolejowa
- stacja kolejowa, przystanek kolejowy
- WYBRANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- ujęcie wody
- oczyszczalnia ścieków
- linia elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć
- pasy technologiczne linii najwyższych i wysokich napięć
- stacja elektroenergetyczna
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- strefa kontrolna gazociągu wysokiego ciśnienia
- OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ**
- Na podstawie przepisów o ochronie przyrody**
- pomniki przyrody
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Na podstawie przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami**
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- stanowiska archeologiczne
- Ochrona planistyczna**
- strefa ochrony konserwatorskiej "A"
- strefa ochrony konserwatorskiej "B"
- Enklawa Historyczna
- Na podstawie przepisów o ochronie wód**
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody
- Inne**
- pasy izolujące cmentarza 50, 150m



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK **UWARUNKOWANIA - PROBLEMY ROZWOJOWE MIASTA**



1 : 10 000



Załącznik nr 4 do  
Uchwały Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 23 listopada 2017 r.

## Legenda

- granica miasta Sulejówek
- PROBLEMY ROZWOJOWE MIASTA**
- tereny wymagające uporządkowania (tereny niekontrolowanej urbanizacji)
- tereny wymagające uporządkowania (kolizje funkcjonalno-przestrzenne)
- tereny rozproszone - brak zidentyfikowanego centrum
- brak usług publicznych (zdrowia, oświaty)
- usługi na terenach PKP przewidziane do likwidacji
- miejsca problemowe węzłów komunikacyjnych
- tereny o rozdrobionej strukturze własności
- tereny zmeliorowane
- brak ciągłości terenów leśnych
- INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA ISTNIEJĄCA**
- droga krajowa
- droga wojewódzka
- droga powiatowa
- linia kolejowa
- stacja kolejowa, przystanek kolejowy
- INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA PLANOWANA**
- planowana droga krajowa ekspresowa (S17) Wschodnia Obwodnica Warszawy
- Wschodnia Obwodnica Warszawy - węzeł "Zakret"
- planowana obwodnica Okuniewa
- droga zapleczkowa
- WYBRANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć
- stacja elektroenergetyczna
- ujęcia wody
- oczyszczalnia ścieków
- TERENY OGRANICZONEGO GOSPODAROWANIA**
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- strefa kontrolna gazociągu wysokiego ciśnienia
- pasy technologiczne linii najwyższych i wysokich napięć
- pasy izolujące cmentarza 50, 150 m
- strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody
- strefa ochrony pośredniej ujęć wody
- tereny zamknięte
- WNIOSKI OSÓB FIZYCZNYCH DO STUDIUM**
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- MN/U/UCP - zabudowa mieszkaniowa z usługami, usługami zdrowia i oświaty
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MN/MW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna
- MN/MW/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa
- UCP - usługi celu publicznego
- KD - tereny dróg
- inne
- OBECNE ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE**
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej w gosp. rolnych, ogrodniczych
- tereny niezabudowane
- tereny rolne, w tym odłogowe
- tereny usług komercyjnych
- tereny usług publicznych
- tereny produkcyjne
- tereny usługowo-składowo-magazynowe
- tereny lasów
- tereny zadrzewień
- tereny cmentarza
- tereny zieleni urządzonej
- teren zespołu muzealno-parkowego
- tereny ogrodów działkowych
- tereny wód
- tereny wojskowe
- tereny kolejowe
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny dróg, parkingów



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK

## KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA



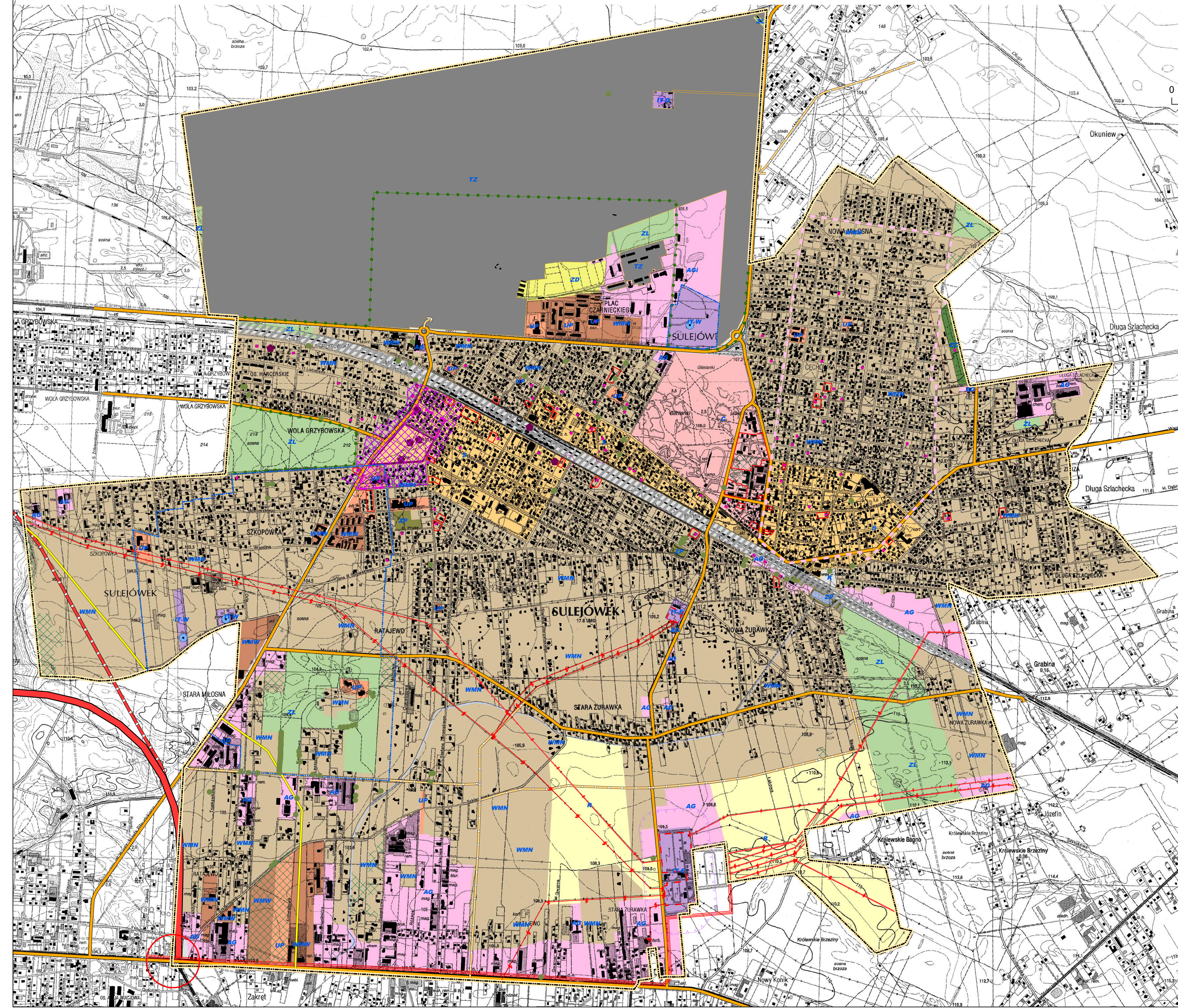
Załącznik nr 5 do  
Uchwały Nr XLVI/403/2017  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 23 listopada 2017 r.

1:10 000



### Legenda

- Granica miasta
- Budynki
- Struktura funkcjonalno-przestrzenna**
- Funkcja**
- C - Nowe Centrum Sulejówka
- S - Tereny Śródmieścia
- WMW - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- WMN - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UP - Tereny wydzielonych usług publicznych
- AG - Tereny aktywności gospodarczej
- AGI - Tereny aktywności gospodarczej, instytutów naukowo-badawczych oraz parków naukowo-technologicznych
- K - Tereny komunikacji
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- IT-W - ujmowanie i uzdatnianie wody
- IT-E - transformowanie napięcia 400/220/110/15kV
- IT-O - oczyszczanie ścieków
- ZL - Tereny lasów
- R - Tereny rolne
- W - Tereny wód
- ZC - Teren cmentarza
- ZD - Teren zieleni ogrodów działkowych
- ZP - Tereny miejskiej zieleni parkowej
- TZ - Tereny zamknięte wojskowe
- Tereny zamknięte kolejowe
- Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza obszarami WMW
- Ochrona przyrody**
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Pomniki przyrody
- Ochrona zabytków**
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszar wpisany do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do GEZ
- Stanowiska archeologiczne
- Granice stref ochrony konserwatorskiej**
- Strefa**
- Strefa ochrony konserwatorskiej A
- Strefa ochrony konserwatorskiej B
- Granica projektowanego parku kulturowego
- Infrastruktura techniczna**
- GPZ - Miłosna
- Ujęcie wody
- Oczyszczalnia ścieków
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN500
- Linie elektroenergetyczne NN i WN**
- 400 kV
- 220 kV
- 110 kV
- Planowana linia kablowa NN 220 kV
- Komunikacja**
- Drogi układu podstawowego
- Projektowane drogi układu podstawowego
- Przebieg projektowanej S-17**
- Wariant "czerwony" - rekomendowany przez miasto
- Wariant "zielony"
- Węzeł "Zakręt"
- Pozostałe zagadnienia**
- Strefa ochrony pośredniej ujęć wody
- Grunty leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia
- Strefa ograniczeń GPZ
- Strefa ochronna wokół cmentarza**
- 50
- 150





**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek**

Lp.	Lp. wykaz uwag	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko	Nr działki	Treść uwagi	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Krótki uzasadnienie	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek
1.	1.	2017-07-24	osoba fizyczna	7/13, 7/12, 7/10, 7/11, 7/9 obręb 54	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana przeznaczenia terenu na WMN z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (40%),</li> <li>Przywrócenie ustaleń planu LXIII/442/2014</li> </ul>	AG	Tak dla funkcji terenu WMN Nie dla zabudowy wielorodzinnej (1, 5) Nie dla PBC (2) Nie dla ustaleń planu	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
2.	2	2017-08-02	osoba fizyczna	36/3, 36/4, 37/3, 37/4, 37/5 obręb 51	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do minimum 10%)</li> <li>Zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych na 6 metrów dla terenów zabudowanych</li> <li>Zmniejszenie l. miejsc parkingowych do min. 5</li> </ul>	AG, WMN	Nie dla PBC (2) Nie dla dróg wewnętrznych (3) Nie dla liczby miejsc parkingowych (4), choć wprowadzono zapis dot. składów i magazynów	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
3.	4	2017-08-11	osoba fizyczna	7/13, 7/12, 7/10, 7/11, 7/9 obręb 54	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana przeznaczenia terenu na WMN z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej</li> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (40%), minimalna powierzchnia działki 600m<sup>2</sup></li> <li>Przywrócenie ustaleń planu LXIII/442/2014</li> </ul>	AG, WMN	Jak uwaga nr 1	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
4.	7	2017-08-24	osoba fizyczna	90 obręb 23, 120/2 obręb 18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Przywrócenie Paramentów Planu LXIII/442/2014 lub skorygowanie Projektu Studium przez wprowadzenie dla WMN Z.6 parametrów: - wysokość nowej zabudowy 16 m n.p.t. - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy 1,2 - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej - ilość kondygnacji 4 - ilość miejsc postojowych 1 na 1 lok. mieszkalny</li> <li>Pilne sporządzenie Projektu Studium i przyjęcie nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego</li> </ul>	WMN	Nie dla przywrócenia parametrów z planu LXIII/442/2014 Nie dla zabudowy wielorodzinnej i intensyfikacji zabudowy (1, 4) Nie dla liczby miejsc parkingowych (4) Nie sporządzenie mpzp (6)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
5.	8	2017-08-24	osoba prawna	49 obręb7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Przywrócenie Paramentów Planu LXIII/442/2014 lub skorygowanie Projektu Studium przez wprowadzenie dla WMN Z.3 parametrów: - minimalny udział PBC 40% - wysokość nowej zabudowy 16m n.p.t. - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy 1,5 - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej - ilość kondygnacji 4 - ilość miejsc postojowych 1 na 1 lok. mieszkalny</li> <li>Pilne sporządzenie Projektu Studium i przyjęcie nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego</li> </ul>	S	jak uwaga nr 7 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
6.	9	2017-08-24	osoba fizyczna	7 obręb 0044	<ul style="list-style-type: none"> <li>Przywrócenie Paramentów Planu LXIII/442/2014 lub skorygowanie Projektu Studium przez wprowadzenie dla WMN Z.12 parametrów: - minimalny udział PBC 40% - wysokość nowej zabudowy 16 m n.p.t. - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy 1,2 - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej - ilość miejsc postojowych 1 na 1 lok. mieszkalny</li> <li>Pilne sporządzenie Projektu Studium i przyjęcie nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego</li> </ul>	S	Tak dla funkcji, nie dla intensywności zabudowy	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
7.	10	2017-08-24	osoba fizyczna	60 obręb 0033	<ul style="list-style-type: none"> <li>Przywrócenie Paramentów Planu LXIII/442/2014 lub skorygowanie Projektu Studium przez wprowadzenie dla WMN Z.3 parametrów: - minimalny udział PBC 40% - wysokość nowej zabudowy 16m n.p.t. - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy 1,2 - dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej - ilość miejsc postojowych 1 na 1 lok. mieszkalny</li> <li>Pilne sporządzenie Projektu Studium i przyjęcie nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego</li> </ul>	WMN	jak uwaga nr 7 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
8.	11	2017-08-26	osoba fizyczna	100 obręb 51	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stale utwardzenie ul. Kościuszki</li> </ul>	WMN	Nie - uwaga nie dotyczy studium	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
9.	14	2017-09-08	osoba fizyczna	22/4, 22/3 obręb 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>Włączenie działek do strefy zabudowy wielorodzinnej</li> </ul>	WMN, K	Nie dla zabudowy wielorodzinnej (1, 5)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
10.	15	2017-09-11	osoba fizyczna	98, 100 obręb 56	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wykreślenie magazynów, hal i innych tego typu obiektów w granicach działek.</li> <li>Powrót do poprzedniego projektu Studium zakładającego tereny mieszkalno-inwestycyjne</li> </ul>	WMN, AG	Nie dla funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie RPZ Miłosa (7)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
11.	18	2017-09-13	osoba fizyczna	7/13, 7/12, 7/10, 7/11, 7/9 obręb 0054	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana przeznaczenia na WMN, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> </ul>	AG, WMN	Jak uwaga nr 1	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
12.	19	2017-09-15	osoba fizyczna	9 obręb 32	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie intensywności zabudowy dla istniejącej zabudowy (zwiększenie do 1,0)</li> </ul>	S	Zwiększono wskaźniki zagospodarowania dla małych działek, jednak w odniesieniu do	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza

Lp.	Lp. wykaz uwag	Data wpłynięcia wniosku	Imię i nazwisko	Nr działki	Treść uwagi	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Krótki uzasadnienie	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek
					<ul style="list-style-type: none"> <li>Przyznanie 1 miejsca postojowego na 1 lokal</li> </ul>		istniejącego stanu zagospodarowania. Nie dla liczby miejsc parkingowych (4)	
13.	20	2017-09-25	osoba fizyczna	11/1, 13/2 obręb 0054	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zniesienie zakazu lokalizacji budynków i budowli, w tym związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej</li> </ul>	WMN, ZL	Nie dla zniesienia zakazu zabudowy w lesie ze względu na ochronę gruntów leśnych, które stanowią w tej części miasta wysoko cenioną wartość decydującą o specyfice terenu.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
14.	21	2017-09-26	osoba fizyczna	Dzielnica Szkopówka	<ul style="list-style-type: none"> <li>Objęcie szczególną ochroną obszar Szkopówki jako terenu cennego przyrodniczo</li> </ul>		W projekcie studium zmniejszono intensywność zabudowy oraz wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, względem studium obowiązującego w dniu wyłożenia - projekt studium przewidywał takie rozwiązania na etapie wyłożenia do publicznego wglądu.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
15.	22	2017-09-26	osoba fizyczna	Dzielnica Szkopówka	<ul style="list-style-type: none"> <li>Przeprowadzenie studium hydrogeologicznego</li> <li>Określenie lokalizacji nowej studni na działce 48 obręb 38</li> </ul>		Nie - analizy nie wykazały potrzeby budowy nowych ujęć wody pitnej dla miasta, Nie - zapisy studium umożliwiają wydzielenie działek na potrzeby nowej infrastruktury technicznej. Budowa WOW jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, która uwzględniać musi także konieczność ochrony wód podziemnych.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
16.	23	2017-09-26	osoba fizyczna	6/1, 75/2 obręb 37	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyłączenie z klasyfikacji „aktywność gospodarcza”</li> </ul>	AG	Nie – teren AG na „Szkopówce” posiada wszystkie potrzebne pozwolenia i jest wykorzystywany od kilkudziesięciu lat. Miasto nie jest i nie będzie stroną konfliktów sąsiedzkich.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
17.	24	2017-09-26	osoba fizyczna	Dzielnica Szkopówka	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uwzględnienie uwag PKE w projekcie studium: <ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie terenu strefą ochronną wód podziemnych</li> <li>zakaz zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy przemysłowej i usługowej, uciążliwej dla środowiska lub mieszkańców</li> </ul> </li> </ul>		Nie - wnioski były rozpatrywane na etapie opracowania projektu dokumentu, a wynikiem tego jest dokument wyłożony do publicznego wglądu, do którego P. zgłosił/a szereg uwag natury polemicznej.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
18.	25	2017-09-26	osoba fizyczna	Dzielnica Szkopówka	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach i wskaźnikach: <ul style="list-style-type: none"> <li>budynki 2 i <sup>1/2</sup> kondygnacje na działkach o pow. 1500 m<sup>2</sup> i powyżej z zakazem podziału działek</li> <li>wysokość zabudowy maksymalnie 9 m</li> <li>budynki podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej</li> </ul> </li> <li>dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach: budynki 2 i 0,5 kondygnacyjne na działkach o pow. 1500 m<sup>2</sup> i powyżej z zakazem podziału działek; wysokość budynków nie przekraczająca 9 m; budynki podłączone do istniejącej sieci kanalizacji;</li> </ul>		Nie dla wprowadzenia nowych parametrów zabudowy, gdyż te ustalone w projekcie studium nie wpłyną negatywnie na środowisko.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
19.	26	2017-09-26	osoba fizyczna	Dzielnica Szkopówka	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sprzeciw wobec lokalizacji drogi krajowej nr 17 na terenie Szkopówki</li> </ul>		Nie - Budowa WOW jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, która uwzględniać musi także konieczność ochrony wód podziemnych. Samorząd Sulejówka wypowiedział się w tej sprawie, niemniej istnieje obowiązek uwidocznienia WOW w projekcie studium, co wynika z obowiązujących przepisów. W projekcie studium wskazano wariant rekomendowany przez Miasto	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
20.	28	2017-09-27	osoba fizyczna	96, 97, 98, 100, 103/2, 39/11 obręb 56	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną</li> <li>Wyłączenie terenu przewidzianego pod aktywność gospodarczą na działkach 98, 100, 103/2, 39/11</li> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do minimum 25%) oraz intensywności zabudowy (zwiększenie do 2)</li> </ul>	WMN, AG	Nie - dla zabudowy wielorodzinnej, w szczególności w pobliżu stacji RPZ (5, 7) i związanego z tym wzrostu wskaźnika intensywności zabudowy i obniżenia PBC (2). W związku z pobliskim położeniem stacji RPZ i koniecznością ukształtowania właściwej struktury przestrzennej wokół niego (doprowadziłoby to do wytworzenia wielofunkcyjnej i nieczytelnej struktury oraz zaburzyłoby dotychczasowe zagospodarowanie- zabudowa jednorodzinna), a także ze względu na specyfikę podziałów geodezyjnych wywołałoby niepotrzebne konflikty na tle zagospodarowania przestrzennego. SKŁADAJĄCY UWAGĘ NIE WYRAZILI ZGODY NA SCALENIE I PODZIAŁ WNIOSKOWANYCH DZIAŁEK	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
21.	29	2017-09-27	osoba fizyczna	101/10 obręb 49	<p>Uwagi co do treści studium:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zapewnienie przez miasto infrastruktury towarzyszącej dla terenów w południowej części miasta niepokrytych planem studium</li> <li>Wykreślenie zapisu o przeciwdziałaniu osadnictwa na terenach otwartych (1.2.3.1. Strefy funkcjonalne)</li> <li>Dopisanie do 1.2.3.2.8. Tereny infrastruktury technicznej podpunktu „d) odwadniania terenu miasta”</li> <li>W punkcie 1.2.3.3.2. podstawowe przeznaczenie to tereny wód powierzchniowych płynących i stojących oraz tereny systemu odwodnienia podziemne i naziemne</li> </ol>	WMN	<ol style="list-style-type: none"> <li>Nie, obowiązek taki wynika z przepisów</li> <li>Nie – ważne jest by osadnictwo miało charakter skupiony, bo to ułatwia inwestycje miejskie</li> <li>Nie to nie są urządzenia infrastrukturalne</li> <li>Nie wody powierzchniowe to nie jest odwadnianie miasta</li> <li>Nie dla PBC w kontekście pozostałej treści uwagi (2)</li> </ol>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza

Lp.	Lp. wykaz uwag	Data wpływności wniosku	Imię i nazwisko	Nr działki	Treść uwagi	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Krótki uzasadnienie	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek
					5) Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego dla strefy 2 w zakresie - powierzchni biologicznie czynnej (min. 40%) 6) Zmiana WIZ dla strefy 1 - 1,0 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 7) Zmiana WIZ dla strefy 2 i 3 - 0.8 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8) Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego dla strefy 6 w zakresie: - intensywności zabudowy 0,7 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9) Utrzymanie istniejących obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowę wraz z możliwością ich przebudowy i remontu 10) Wymienienie w zapisach studium obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków 11) Poruszenie w treści punktu 1.2.9. kwestii odwodnienia miasta oraz umieszczenie zapisów o systemie odwodnienia miasta z wód opadowych 12) Korekta zapisów o występowaniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią		6. Nie (2, 5) 7. Tak, nie dla takiego poziomu WIZ w strefie 3, jednak wskaźnik ten został podwyższony. 8. Tak, ale nie w takim zakresie 9. Nie - to są urządzenia wodne, a nie infrastruktura techniczna 10. Brak sprzeczności, wymieniono obiekty w GEZ, nie wskazuje się nowych 11. Nie odwodnienie jest częścią inwestycji, a nie inwestycją samą w sobie 12. Nie – ze względu na definicję ustawową.	
22.	30	2017-09-27	osoba fizyczna	122 obręb 61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do 40%) oraz intensywności zabudowy (zwiększenie do 0,7)</li> <li>Zablokowanie rozbudowy gazociągu przesyłowego Wronów– Rembelszczyzna</li> </ul>	WMN	Zwiększono WIZ, jednak nie do żądanej wysokości, nie dla zmiany PBC (2) NIE gazociąg przesyłowy jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym istnieje obowiązek jego uwidocznienia w projekcie studium, co wynika z obowiązujących przepisów.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
23.	31	2017-09-27	osoba fizyczna	122 obręb 61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do 40%) oraz intensywności zabudowy (zwiększenie do 0,7)</li> <li>Zablokowanie rozbudowy gazociągu przesyłowego Wronów– Rembelszczyzna</li> </ul>	WMN	Zwiększono WIZ, jednak nie do żądanej wysokości, nie dla zmiany PBC (2) NIE gazociąg przesyłowy jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym istnieje obowiązek jego uwidocznienia w projekcie studium, co wynika z obowiązujących przepisów.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
24.	34	2017-09-27	osoba fizyczna	23 obręb 62	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do 30%), intensywności zabudowy (zwiększenie do 2,0), wysokości budynków (zwiększenie do 20m)</li> </ul>	WMW	Zwiększono WIZ, ale nie do żądanej wartości, wysokość i PBC bez zmian (2, 5)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
25.	36	2017-09-27	osoba fizyczna	1, 2, 3, 4 obręb 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską, do 3 kondygnacji (12 m wysokości)</li> </ul>	WMN	Nie - polityka przestrzenna miasta nie przewiduje rozwoju zabudowy wielorodzinnej w tej części Sulejówka. W związku z koniecznością ukształtowania właściwej struktury przestrzennej w tej części miasta (doprowadziłyby to do wytworzenia wielofunkcyjnej i nieczytelnej struktury oraz zaburzyłyby dotychczasowe zagospodarowanie- zabudowa jednorodzinna) oraz wywołałyby niepotrzebne konflikty na tle zagospodarowania przestrzennego.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
26.	37	2017-09-28	osoba fizyczna	101/15 obręb 49	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treść jak uwagi 29</li> </ul>	WMN	jak uwaga nr 29 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
27.	38	2017-09-28	osoba fizyczna	122 obręb 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (30%), intensywności zabudowy (min. 0.5, max. 0.7)</li> </ul>	WMN	Zmieniono wskaźniki zagospodarowania dla małych działek, jednak w odniesieniu do stanu istniejącego.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
28.	42	2017-09-28	osoba fizyczna	16/4 obręb 0053	<ul style="list-style-type: none"> <li>Włączenie do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z parametrami: - powierzchnia biologicznie czynna 40% - wskaźnik intensywności zabudowy 1,0</li> </ul>	WMN	Nie dla PBC (2) Nie dla tak wysokiego WIZ, w szczególności przy konfiguracji działek z problemami z dostępem do drogi publicznej.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
29.	43	2017-09-28	osoba fizyczna	95/9, 95/6, 95/5 obręb 56	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (40%), intensywności zabudowy (1,0)</li> </ul>	WMN	Nie dla PBC (2) Nie dla tak wysokiego WIZ, w szczególności przy konfiguracji działek z problemami z dostępem do drogi publicznej.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
30.	44	2017-09-28	osoba fizyczna	95/14, 95/13, 95/12 obręb 56	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (40%), intensywności zabudowy (1,0)</li> </ul>	WMN	Nie dla PBC (2) Nie dla tak wysokiego WIZ, w szczególności przy konfiguracji działek z problemami z dostępem do drogi publicznej.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
31.	45	2017-09-29	osoba fizyczna	267 obręb 49	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treść jak uwagi 29</li> </ul>	WMN	jak uwaga nr 29 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
32.	48	2017-09-29	osoba fizyczna	62, 61, 63/2, 69, 63/3, 63/4, 68, 70 obręb 55	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana projektowanego układu komunikacyjnego poprzez rezygnację z projektowanej drogi lokalnej (przedłużenie ul. Drobiarskiej w kierunku wschodnim) oraz projektowanej ulicy biegnącej w układzie południkowym</li> </ul>	WMN, R,	Tak dla zmiany przebiegu w układzie wsch-zach, Nie dla układu południkowego tej drogi – należy zapewnić połączenie komunikacyjne urbanizujących się części miasta.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
33.	51	2017-09-29	osoba fizyczna	Tekst studium	<ol style="list-style-type: none"> <li>Wydzielenie przestrzeni pod tereny zabudowy usługowo-handlowej wzdłuż ul. Dworcowej i Kombatanów</li> <li>Wytyczenie nowych kierunków komunikacji wewnętrznej przy tunelu w ul. Piłsudskiego</li> <li>Wyznaczenie ul. Ogińskiego oraz Żeromskiego jako ważnych w układzie komunikacyjnym</li> <li>Wyznaczenie ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Wspólnej</li> <li>Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej, o wysokości nieprzekraczającej zabudowy jednorodzinnej (3 kondygnacje), o niskiej intensywności zabudowy (proponowana – 0,8) i powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%</li> <li>Tekst do punktu I.2.3.4. a. - określenie strefy dla gazociągu b. - Zachowanie dotychczasową szerokość pasa technologicznego linii (15 m) 110 kV na Żurawce</li> <li>Tekst do punktu I.2.4. Kierunki i wskaźniki b. Wyznaczanie wskaźników intensywności zabudowy dla mieszkalnictwa jednorodzinne w sposób</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>Nie dla dodatkowego wydzielenia, w studium wydzielono obszary wielofunkcyjne, których funkcjonowanie umożliwia realizowanie takich usług, docelowo taki charakter powinno pełnić nowe centrum</li> <li>Nie, studium pokazuje kluczowe dla miasta rozwiązania komunikacyjne, tunel jest jednym z nich. Komunikacja wewnętrzna zostanie wskazana w planach miejscowych</li> <li>Nie analiza wskazała kluczowe ciągu komunikacyjne</li> <li>Nie studium nie uniemożliwia realizacji ścieżki w ciągu ul. Wspólnej</li> </ol>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza



Lp.	Lp. wykaz uwag	Data wpłynięcia wniosku	Imię i nazwisko	Nr działki	Treść uwagi	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Krótki uzasadnienie	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek
					<ul style="list-style-type: none"> <li>stopniowy tj. dla strefy 1 – 1,0, strefy 2 – 0,8</li> <li>e. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy o 20% lub proporcjonalnie do strefy 3</li> <li>j. Zwiększenie PBC na terenach leśnych i podmokłych</li> <li>8. Zmiana zapisu o proporcjach ilości miejsc postojowych dla terenów usług, produkcji i magazynów na ilość pracowników: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. dla zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowej 1 miejsce postojowe, dla mieszkaniowo-usługowej 2 miejsca</li> <li>b. - dla produkcyjnych: 1 miejsce/ 4 pracowników</li> </ul> </li> <li>9. Eliminacja paliw stałych jako materiału opałowego</li> <li>10. Wyznaczenie obszarów o charakterze problemowym</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Nie zapis nie może odnosić się do całego obszaru ze względu na bilansowanie terenu</li> <li>6. Nie gazociąg zgodnie z przepisami odrębnymi, strefa 110 kV wynosi 19 m.</li> <li>7. b – nie, e - nie, j – nie.</li> <li>8. a-nie (4), b- nie (4) dodatkowo liczba pracowników może się zmieniać,</li> <li>9. nie</li> <li>10. nie</li> </ul>	
34.	52	2017-09-29	osoba fizyczna	11, 13 obręb 54	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachowanie terenu leśnego, brak zabudowy</li> </ul>	WMN, ZL	TAK z wyłączeniem terenu WMN, teren nie należy do osoby składającej uwagę	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
35.	53	2017-09-29	osoba fizyczna	11, 13 obręb 54	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachowanie terenu leśnego, brak zabudowy</li> </ul>	WMN, ZL	Tak z wyłączeniem terenu WMN, teren nie należy do osoby składającej uwagę	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
36.	54	2017-09-29	osoba fizyczna	101/5 obręb 49	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Treść jak uwagi 29</li> </ul>	WMN	jak uwaga nr 29 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
37.	55	2017-09-29	osoba fizyczna	25/2, 26, 27/2, 55–76 obręb 62	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do 30%), intensywności zabudowy (zwiększenie do 2,0) dla zabudowy wielorodzinnej</li> </ul>	WMW	Zwiększono WIZ, jednak nie do żądanej wysokości, nie dla zmiany PBC (2)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
38.	56	2017-09-29	osoba fizyczna	25/2, 26, 27/2, 55–76 obręb 62	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do 30%), intensywności zabudowy (zwiększenie do 2,0) dla zabudowy wielorodzinnej</li> </ul>	WMW	Zwiększono WIZ, jednak nie do żądanej wysokości, nie dla zmiany PBC (2)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
39.	57	2017-09-29	osoba fizyczna	25/2, 26, 27/2, 55–76 obręb 62	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do 30%), intensywności zabudowy (zwiększenie do 2,0) dla zabudowy wielorodzinnej</li> </ul>	WMW	Zwiększono WIZ, jednak nie do żądanej wysokości, nie dla zmiany PBC (2)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
40.	58	2017-09-29	osoba fizyczna	25/2, 26, 27/2, 55–76 obręb 62	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie do 30%), intensywności zabudowy (zwiększenie do 2,0) dla zabudowy wielorodzinnej</li> </ul>	WMW	Zwiększono WIZ, jednak nie do żądanej wysokości, nie dla zmiany PBC (2)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
41.	59	2017-09-29	osoba fizyczna	84/17, 84/18, 84/22 obręb 57	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przesunięcie projektowanej drogi na działkę nr 84/18 lub poprowadzenie jej na południe po północnym skraju działki 84/22</li> </ul>	WMN/R	Przebieg drogi zostanie uszczegółowiony w planie miejscowym	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
42.	60	2017-09-29	osoba fizyczna	11 obręb 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwzględnienie działki nr 6 obręb 41 jako droga publiczna</li> <li>• Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie intensywności zabudowy (zwiększenie do 0,6)</li> <li>• Zmniejszenie powierzchni nowotworzonej działki budowlanej</li> <li>• Zwiększenie maksymalnej powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej</li> <li>• Uwzględnienie przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą oraz szeregową</li> <li>• Uwzględnienie większego udziału usług</li> </ul>	WMN	<p>Nie dla WIZ w proponowanym wymiarze, jednak zwiększono jego wartość, dodatkowo problemem jest dostęp do drogi publicznej.</p> <p>Nie – w pozostałym wymiarze uwaga nie dotyczy studium, wniosek do mpzp</p>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
43.	61	2017-09-29	osoba fizyczna	57 obręb 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana przeznaczenia terenu na usługowo-mieszkaniowego z następującymi parametrami: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna intensywność zabudowy 0,7</li> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%</li> <li>- wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne i 13 metrów do wysokości kalenicy</li> <li>- 20 miejsc parkingowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni usług</li> </ul> </li> </ul>	WMN	<p>Zmiana granic strefy</p> <p>Nie dla zmniejszenia powierzchni PBC (2)</p> <p>Nie dla wysokości zabudowy – zaproponowana wysokość pozwala zbudować 3 kondygnacje, określenie maksymalnej wysokości zabudowy jednorodzinnej na jednym poziomie porządkuje przestrzeń w mieście.</p> <p>NIE dla liczby miejsc parkingowych (4)</p>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
44.	62	2017-09-29	osoba fizyczna	143/1, 143/2, 143/3 obręb 31	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana wskaźników zagospodarowania przestrzennego w zakresie intensywności zabudowy (1,0), powierzchni biologicznie czynnej (25%), wysokości zabudowy (3 kondygnacje nadziemne), 20 miejsc parkingowych/1000m<sup>2</sup> powierzchni usług z koniecznością zapewnienia stanowisk dla osób niepełnosprawnych</li> <li>• W przypadku przekroczenia ustalonych wskaźników, zwiększenie intensywności zabudowy o 10% i obniżenie PBC o 10%</li> </ul>	S	<p>Zwiększono WIZ, jednak nie do żądanej wysokości, nie dla zmiany PBC (2)</p> <p>NIE dla liczby miejsc parkingowych (4)</p> <p>Tak dla zwiększenia WIZ i obniżenia PBC dla zabudowy istniejącej o 10%, ale wyłącznie dla małych działek</p>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
45.	63	2017-09-29	osoba fizyczna	10 obręb 44	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przywrócenie wskaźników zawartych w MPZP LXIII/442/2014 z wyłączeniem możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> </ul>	S	<p>Nie dla wskaźników zawartych w uchwale LXIII/442/2014</p> <p>Tak dla wyłączenia zabudowy wielorodzinnej, takie rozwiązania na etapie wyłożenia do publicznego wglądu</p>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
46.	66	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12, 46/8, 46/11, 46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana przeznaczenia terenu z AG na teren wielofunkcyjny z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia istniejącej działalności gospodarczej lecz bez możliwości jej dalszego rozwoju</li> <li>• Rozróżnienie w studium terenów istniejącej aktywności gospodarczej, gdzie nie jest wskazany dalszy jej rozwój</li> </ul>	WMN, AG	Nie teren jest aktualnie wykorzystywany na ten cel, teren nie należy do osoby składającej uwagę	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
47.	67	2017-09-29	osoba fizyczna	Treść studium	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Uporządkowanie zabudowy miasta</li> <li>2. Lokalizowania terenów o przewadze zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie WOW</li> <li>3. Zaprojektowanie wyższej zabudowy wokół obwodnicy i wytworzenie bariery ochronnej od generowanego hałasu</li> <li>4. Uwzględnienie wystarczającego obszaru pod tereny wydzielonych usług publicznych</li> <li>5. Zmiana przeznaczenia terenów po południowej stronie torów kolejowych przy stacji Sulejówek</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>11. Nie - uwaga polemiczna</li> <li>12. Nie – zabudowa wielorodzinna nie może pełnić roli ekranów akustycznych</li> <li>13. Nie - j.w.</li> <li>14. Nie - tereny usług publicznych mogą być lokalizowane też na terenach WMN i WMW</li> </ul>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza

Lp.	Lp. wykaz uwag	Data wpływnia wniosku	Imię i nazwisko	Nr działki	Treść uwagi	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Krótki uzasadnienie	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek
					<p>Miłosna na tereny usługowo-mieszkalne</p> <p>6. Zawarcie wizji nowych kierunków rozwoju miasta w tekście studium</p> <p>7. Uwzględnienie i wzbogacenie studium o tereny przestrzeni publicznych oraz powiązań urbanistycznych i subcentra</p>		<p>15. Nie – takie tereny w planach miejscowych mogą być wydzielane w oparciu i zaproponowane wydzielania</p> <p>16. Nie – uwaga polemiczna</p> <p>17. Nie - uwaga polemiczna</p>	
48.	68	2017-09-29	osoba fizyczna	62 obręb 42	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,8 lub 1,0</li> </ul>	WMN	Zwiększono WIZ, jednak nie do poziomu oczekiwanego przez osobę składającą uwagę, a dla małych działek, do 10% w odniesieniu do stanu istniejącego.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
49.	70	2017-09-29	osoba fizyczna	95/7 obręb 56	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,0 oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40% w strefie 6</li> </ul>	WMN	Nie zwiększono WIZ, jednak nie do poziomu oczekiwanego przez osobę składającą uwagę, wobec konfiguracji działek z problemami z dostępem do drogi publicznej. Dla małych, zagospodarowanych działek WIZ zwiększono, do 10% w odniesieniu do stanu istniejącego., Nie - PBC (2)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
50.	71	2017-09-29	osoba fizyczna	13/2, 13/6-13/20, 13/34-13/42, 13/21- 13/33, 11/2, 12/10, 12/9 obręb 54	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana przeznaczenia terenu na tereny do zainwestowania i zabudowy wielofunkcyjnej z dominacją zabudowy mieszkaniowej z funkcją uzupełniającą zapewniającą obsługę mieszkańców</li> <li>Możliwość zabudowy dz. 13/40 i działek sąsiadujących z dz. 13/33</li> <li>W przypadku braku możliwości zabudowy ww. działek , proponowane zagospodarowanie terenami usług publicznych</li> </ul>	ZL	Nie dla funkcji WMN – zabudowy (5) Nie dla usług publicznych – miasto nie przewiduje inwestowania na tych terenach i ich wykupu.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
51.	72	2017-09-29	osoba fizyczna	47/9, 47/13, 48/1, 48/2 obręb 61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana przeznaczenia na tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> </ul>	WMN	Nie ma podstaw do intensyfikacji zabudowy w tej części miasta (5). W związku z koniecznością ukształtowania właściwej struktury przestrzennej w tej części miasta (doprowadziły to do wytworzenia wielofunkcyjnej i nieczytelnej struktury oraz zaburzyłyby dotychczasowe zagospodarowanie-zabudowa jednorodzinna) oraz wywołałyby niepotrzebne konflikty na tle zagospodarowania przestrzennego. Teren nie posiada dogodnego połączenia drogowego, który predestynowałby go do lokalizacji zabudowy wielorodzinnej.	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
52.	73	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12. 46/8, 46/11, 46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treść jak uwagi 66</li> </ul>	WMN, AG	Nie teren jest aktualnie wykorzystywany na ten cel, teren nie należy do osoby składającej uwagę	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
53.	74	2017-09-29	osoba prawna	112/4,3,113/4,13,16,113/2,26,34/3,40/1,40/2,40/3,123,27/1,35/16,35/17, 27/2,35/7,36/4,12/4,114 obręb 63	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana przeznaczenia na teren wielofunkcyjny z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>Ograniczenie łączenia zabudowy o uciążliwym charakterze z zabudową mieszkaniową</li> <li>Rozróżnienie obszarów istniejącej aktywności gospodarczej, gdzie nie jest wskazany dalszy jej rozwój</li> </ul>	AG, WMN	Nie z wyjątkiem działki 113/4 teren jest aktualnie wykorzystywany na ten cel, teren nie należy do osoby składającej uwagę	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
54.	76	2017-09-29	osoba fizyczna	Tekst studium, obręb 50	<ol style="list-style-type: none"> <li>Doprecyzowanie w punkcie I.2.3.2.4. zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako podstawową i dominującą</li> <li>Wymienienie przykładów usług, które nie spełniają cechy braku kolizji z funkcją podstawową, są uciążliwe oraz mogą znacząco oddziaływać na środowisko (w punkcie I.2.3.2.4.), (np. składy budowlane)</li> <li>Rozszerzenie zapisy nr I.2.4.1. o „dopuszczenie przebudowy, remontu oraz uzupełnienie istniejącej oraz wprowadzenia nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg, w tym ciągów pieszo jezdnych oraz dróg wewnętrznych”</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>nie - zapisy są wystarczające</li> <li>nie – studium nie przewiduje takiego katalogu usług</li> <li>nie – studium dopuszcza budowę poza istniejącymi drogami, po ich wydzieleniu.</li> </ol>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
55.	77	2017-09-29	osoba fizyczna	Tekst studium	<ol style="list-style-type: none"> <li>Wykreślenie stwierdzeń w Prognozie, iż stacje bazowe telefonii komórkowej oraz linie elektroenergetyczne i ich promieniowanie są nieszkodliwe z racji zachowania odpowiednich odległości</li> <li>W strefie WMN sprecyzowanie rodzajów i charakterów dopuszczalnych funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowej</li> <li>Zaznaczenie, iż w przypadku funkcji w obszarze WMN jak składy, drobna produkcja, zabudowa wielorodzinna, chodzi o usługi istniejące</li> <li>Wykreślenie stwierdzenia „Dopuszcza się możliwości zamiany przeznaczenia terenów w ramach ww. funkcji, z wyłączeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”</li> <li>Skonkretyzowanie tezy o „kształtowaniu zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu”</li> <li>Podkreślenie zamiaru budowy ścieżek pieszo-rowerowych na obszarze całego miasta</li> <li>Podniesienie wymaganej liczby stanowisk dla rowerów do 30% liczby przewidzianych samochodów</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>Tak w niepełnym zakresie brak potwierdzenia na szkodliwość stacji GSM</li> <li>Nie – nie ma zgody na ingerowanie w prowadzoną działalność gospodarczą</li> <li>Nie – jw.</li> <li>Nie – zapis jest jasny</li> <li>Nie – zapis jest jasny i szeroki</li> <li>Nie – studium umożliwia nie narzuca obowiązku ich budowy</li> <li>Nie – studium nie ogranicza możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów w większej ilości</li> </ol>	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
56.	78	2017-09-29	osoba fizyczna	103 obręb 49	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treść jak uwagi 29</li> </ul>	WMN	jak uwaga nr 29 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
57.	79	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12. 46/8, 46/11, 46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treść jak uwagi 66</li> </ul>	WMN, AG	jak uwaga nr 66 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
58.	80	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12. 46/8, 46/11,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treść jak uwagi 66</li> </ul>	WMN, AG	jak uwaga nr 66 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza

Lp.	Lp. wykaz uwag	Data wpływnia wniosku	Imię i nazwisko	Nr działki	Treść uwagi	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Krótki uzasadnienie	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek
				46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61				
59.	81	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12. 46/8, 46/11, 46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61	• Treść jak uwagi 66	WMN, AG	jak uwaga nr 66 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
60.	82	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12. 46/8, 46/11, 46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61	• Treść jak uwagi 66	WMN, AG	jak uwaga nr 66 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
61.	83	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12. 46/8, 46/11, 46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61	• Treść jak uwagi 66	WMN, AG	jak uwaga nr 66 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
62.	84	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12. 46/8, 46/11, 46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61	• Treść jak uwagi 66	WMN, AG	jak uwaga nr 66 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
63.	85	2017-09-29	osoba fizyczna	47/11, 47/7, 47/3, 47/4, 47/12. 46/8, 46/11, 46/17, 46/10, 143, 41/7, 41/8 obręb 61	• Treść jak uwagi 66	WMN, AG	jak uwaga nr 66 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
64.	86	2017-09-29	osoba fizyczna	112/4, 3, 113/4, 113/4, 13, 16, 113/2, 26, 34/3, 40/1, 40/2, 40/3. 123, 27/1, 35/16, 35/17, 27/2, 35/7, 36/4, 12/4, 114 obręb 63	• Treść jak uwagi 74	WMN, AG	jak uwaga nr 74 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
65.	87	2017-09-29	osoba fizyczna	112/4, 3, 113/4, 113/4, 13, 16, 113/2, 26, 34/3, 40/1, 40/2, 40/3. 123, 27/1, 35/16, 35/17, 27/2, 35/7, 36/4, 12/4, 114 obręb 63	• Treść jak uwagi 74	WMN, AG	jak uwaga nr 74 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
66.	88	2017-09-29	osoba fizyczna	112/4, 3, 113/4, 113/4, 13, 16, 113/2, 26, 34/3, 40/1, 40/2, 40/3. 123, 27/1, 35/16, 35/17, 27/2, 35/7, 36/4, 12/4, 114 obręb 63	• Treść jak uwagi 74	WMN, AG	jak uwaga nr 74 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
67.	89	2017-09-29	osoba fizyczna	112/4, 3, 113/4, 113/4, 13, 16, 113/2, 26, 34/3, 40/1, 40/2, 40/3. 123, 27/1, 35/16, 35/17, 27/2, 35/7, 36/4, 12/4, 114 obręb 63	• Treść jak uwagi 74	WMN, AG	jak uwaga nr 74 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
68.	90	2017-09-29	osoba fizyczna	Tekst studium	1. Uwzględnienie możliwości zbliżania się do linii rozgraniczającej ulicy przy budynkach usługowych, mieszkalno-usługowych i garażowych 2. Skonkretyzowanie propozycji zagospodarowania centrum miasta, terenów zielonych utwardzonych i zorganizowanych ciągach pieszych 3. Określenie swobód działania w pasie kolejowym 4. Objęcie całego pasa wzdłuż kolei strefą śródmiejską		1. Nie – zapis taki zostanie wprowadzony w planie miejscowym, po szczegółowej analizie 2. Nie – ogólny charakter dokumentu pozwala na większą swobodę i większą kreatywność przy decydowaniu o kształcie Nowego Centrum Sulejówka. 3. Nie – regulują to przepisy odrębne 4. Nie - nie wszystkie tereny mają taki charakter	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza
69.	91	2017-09-29	osoba fizyczna	Obręb 49	• Treść jak uwagi 29		jak uwaga nr 29 (Lp. wykaz uwag)	Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza

Legenda do niektórych uzasadnień:

1. Brak zgody na wskazywanie zabudowy wielorodzinnej na izolowanych działkach, w szczególności w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej i związanej z tym intensyfikacji zabudowy poprzez podwyższenie wskaźników zagospodarowania.
2. Brak zgody ze względu na konieczność utrzymania charakteru miejscowości, potrzebę retencjonowania wód i minimalizowanie konfliktów sąsiedzkich.
3. Brak zgody ze względu na komfort zamieszkania, minimalizowanie konfliktów sąsiedzkich oraz możliwość przejmowania w przyszłości dróg przez miasto.
4. Brak zgody ze względu na minimalizowanie konfliktów sąsiedzkich.
5. Nieuwzględniony z powodów formalnych (art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Studium nie ustala kolejności opracowania planów miejscowych
7. Bezpośrednie sąsiedztwo RPZ Miłosna, ze względu na oddziaływanie urządzeń na otoczenie nie jest właściwym miejscem dla realizowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Rolą Burmistrza jest prowadzenie polityki przestrzennej w sposób odpowiedzialny, który uwzględni także jakość życia potencjalnych, przyszłych mieszkańców miasta.