

2026

OPRACOWANIE:
KANON SP. Z O.O.
UL. NADARZYŃSKA 54
05-805 OTRĘBUSY

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ
MGR DANIEL CZAJKOWSKI
MGR INŻ. ELIZA MARCISZ
INŻ. JAKUB RAMOTOWSKI



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO MIASTA SULEJÓWEK

 **KANON**
Spółka z o.o.

MAJ 2026

SPIS TREŚCI

1. WYKAZ SKRÓTÓW	5
2. WPROWADZENIE	6
2.1. Podstawy prawne	6
2.2. Cel opracowania	6
2.3. Zakres opracowania.....	6
2.3.1. Zakres przedmiotowy.....	6
2.3.2. Zakres powierzchniowy	7
2.4. Metodyka	7
3. DOKUMENTY POWIĄZANE Z PROJEKTOWANYM PLANEM OGÓLNYM	8
3.1. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.....	8
3.2. Uwarunkowania wynikające z Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego	10
3.3. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Miasta Sulejówek	13
4. PROJEKT PLANU OGÓLNEGO	19
4.1. Informacje o planie ogólnym	19
4.1.1. Główne cele planu ogólnego	19
4.1.2. Zakres projektowanego planu ogólnego.....	20
4.1.3. Powiązania planu ogólnego z dokumentami planistycznymi niższego rzędu	21
4.2. Ustalenia projektowanego planu ogólnego	22
4.2.1. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej.....	22
4.2.2. Ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu	24
4.2.3. Ustalenia w odniesieniu do systemu przyrodniczego miasta	25
4.2.4. Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposób, w jaki zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego	25
5. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	29
5.1. Ogólne informacje o obszarze objętym projektem planu ogólnego.....	29
5.1.1. Istniejące zagospodarowanie terenu	29
5.1.2. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu ogólnego.....	30
5.2. Elementy abiotyczne środowiska	31
5.2.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne.....	31
5.2.2. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby	32
5.2.3. Gleby i warunki gruntowe	33
5.2.4. Wody powierzchniowe.....	34
5.2.5. Wody podziemne	35
5.2.6. Klimat.....	35
5.3. Elementy biotyczne środowiska	36
5.3.1. Formy ochrony przyrody	36
5.3.2. Flora.....	37
5.3.3. Fauna.....	37
5.4. Krajobraz i krajobraz kulturowy	37
6. ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIA DLA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA ORAZ PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA	40
6.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi i gleb.....	40
6.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych	40
6.3. Zagrożenie powodzią	42
6.4. Zagrożenie dla klimatu	42
6.5. Zagrożenie dla flory i fauny.....	42
6.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza.....	42
6.7. Zagrożenie hałasem	43
6.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym	43
6.9. Zagrożenie poważnymi awariami	43
7. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU OGÓLNEGO	44

8. PRZEWIDYWANY WPŁYW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO NA ŚRODOWISKO	46
8.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi oraz dobra materialne.....	46
8.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę.....	47
8.3. Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne	47
8.4. Wpływ na powierzchnię ziemi i zasoby naturalne	48
8.5. Wpływ na klimat i stan powietrza.....	49
8.6. Wpływ na klimat akustyczny.....	50
8.7. Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne	50
8.8. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne	50
8.9. Wpływ na krajobraz	51
8.10. Wpływ na zabytki i dobra materialne	52
8.11. Podsumowanie przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko	52
9. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	53
10. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH LUB KOMPENSUJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.	53
11. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH	54
12. TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY ŚRODOWISKOWEJ WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU.....	54
13. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO PLANU OGÓLNEGO.....	54
14. PODSUMOWANIE I STRESZCZENIE.....	55
15. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	57
16. SPIS RYSUNKÓW, TABEL I FOTOGRAFII	58
ZAŁĄCZNIK: OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEJ ZESPOŁEM SPORZĄDZAJĄCYM PROGNOZĘ.....	59
ZAŁĄCZNIK: INFORMACJA O ZESPOLE AUTORSKIM.....	60

1. Wykaz skrótów

SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

SU – strefa usługowa

SP – strefa gospodarcza

SI – strefa infrastrukturalna

SN – strefa zieleni i rekreacji

SC – strefa cmentarzy

SO – strefa otwarta

SK – strefa komunikacyjna

decyzja WZ – decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

MOFW - Miejski Obszar Funkcjonalny Warszawy

mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

PBC – powierzchnia biologicznie czynna

POG – plan ogólny gminy

PZPWM – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

WOChK – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Ustawa oop – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Ustawa pizp – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa ooś – ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

2. Wprowadzenie

2.1. Podstawy prawne

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w przypadku sporządzania planu ogólnego gminy, wyznaczającego ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2.2. Cel opracowania

Prognoza oddziaływania ustaleń planu ogólnego na środowisko pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń projektu planu, a w szczególności takich, które przyczynić się mogą do powstawania przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko. Jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze i ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek realizacji ustaleń planu ogólnego miasta Sulejówek, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr VII/38/2024 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Sulejówek, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

2.3. Zakres opracowania

2.3.1. Zakres przedmiotowy

Zakres prognozy określają art. 51 i 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości informacji przedstawionych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska¹ oraz z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym².

Zgodnie z pismem W00Ś-III.411.453.2024.ET Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, organ nie uzgodnił zakresu i stopnia szczegółowości ze względu na uchybienie w postaci braku wymaganych dokumentów, niezbędnych do wydania opinii. Sprawa zostanie rozpoznana po uzupełnieniu wniosku.

Po uzupełnieniu dokumentów, zgodnie z pismem W00Ś-III.411.371.2025.JDR Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, organ uzgodnił zakres oraz stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu ogólnego Miasta Sulejówek. Ustalono, iż:

- zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust ustawy ooś,
- stopień szczegółowości – w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzanego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na zachowanie powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych oraz na ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Podano także informację o występującym w części miasta Sulejówek Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów

¹ Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania, art. 57 ust. 1 pkt 2.

² Tamże, art. 58 ust. 1 pkt 3.

dokumentów powiązanych z tym dokumentem. W prognozie oddziaływania na środowisko uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania (art. 52 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś). Istotnym jest, że sporządzenie prognozy powinno odpowiadać wymaganiom formalnym zawartym w art. 74a ustawy ooś.

Zgodnie z pismem ZNS.9022.2113.2024 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim, organ ustalił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla planu ogólnego Miasta Sulejówek. Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektowanego dokumentu powinna:

- 1) Zawierać:
 - a. informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
 - b. informację o metodach zastosowanych przy sporządzeniu prognozy,
 - c. propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania,
 - d. informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
 - e. streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym,
 - f. oświadczenie autora, a w przypadku, gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a, stanowiące załącznik do prognozy;
 - g. datę sporządzenia prognozy, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku, gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów;
- 2) określać, analizować i oceniać:
 - a. istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
 - b. przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, a także na środowisko, a w szczególności na: ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz – z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniem na te elementy;
- 3) przedstawiać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczani lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.

Charakter i zakres planu ogólnego określony został w przepisach i szerzej opisany w kolejnych rozdziałach.

2.3.2. Zakres powierzchniowy

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego miasta Sulejówek. Projekt planu ogólnego obejmie miasto Sulejówek, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż wyznaczone przez ministra właściwego ds. transportu. Powierzchnia całkowita miasta wynosi ok. 19,30 km², a powierzchnia objęta planem ogólnym wynosi 15,66 km². Zasięg przestrzenny niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko i analiz prowadzonych w jej ramach to w szczególności obszary w granicach sporządzanego planu ogólnego i ich najbliższe sąsiedztwo.

2.4. Metodyka

Metodyka prognozy wyznaczona jest przez ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie ze wspomnianą ustawą, w prognozie dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu ogólnego na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami.

Analizę stanu poszczególnych elementów środowiska sporządzono stosownie do stanu współczesnej wiedzy, na podstawie danych aktualnych na dzień sporządzenia prognozy, w szczególności: danych przestrzennych serwisów mapowych, danych opisowych, dokumentów dotyczących ochrony środowiska oraz wyników monitoringu środowiska. Ze względu na rosnącą dostępność rzetelnych danych

o środowisku, przy sporządzaniu prognozy w znaczącym stopniu posłużono się danymi i opracowaniami ogólnodostępnymi, udostępnionymi przez uprawnione do tego instytucje i organy publiczne.

Standardowym postępowaniem przy sporządzaniu prognozy jest przyjęcie założenia pełnej realizacji zapisów analizowanego dokumentu, czyli wystąpienia możliwie największego przekształcenia środowiska, przy jednoczesnym zachowaniu wszystkich wytycznych i założeń projektowanego dokumentu sprzyjających ochronie środowiska. W przypadku planu ogólnego, ze względu na małą precyzję jego zapisów, nie jest możliwe przewidzenie charakteru i rodzaju zagospodarowania terenów, które – zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, będzie mogło zostać wprowadzone na obszarze objętym jego zapisami. Duża różnorodność alternatywnych scenariuszy zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym braku ustaleń bezpośrednio odnoszących się do kwestii ochrony środowiska, znacząco utrudnia określenie wpływu ustaleń projektowanego dokumentu na stan elementów środowiska.

Stopień szczegółowości niniejszej prognozy dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, jako podstawę do analiz prowadzonych w prognozie przyjmując przede wszystkim:

- zasięg i profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń dla obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- rozgraniczenie terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy i terenów otwartych z zakazem zabudowy,
- ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów, które będą stanowiły wytyczne dla dokumentów planistycznych niższego rzędu,
- zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy jako obszaru, na którym realizowana w przyszłości zabudowa będzie powstawała na podstawie tzw. decyzji WZ.

Analiza ww. elementów projektowanego dokumentu pozwala na ramowe określenie potencjalnego wpływu ustaleń planu ogólnego na środowisko i diagnozę możliwych konfliktów dopuszczonego zagospodarowania w poszczególnych strefach z założeniami ochrony obiektów i obszarów szczególnie cennych przyrodniczo oraz istotnych dla systemu przyrodniczego miasta oraz dla zdrowia i życia ludzi.

3. Dokumenty powiązane z projektowanym planem ogólnym

Plan ogólny miasta Sulejówek to dokument o zasięgu lokalnym. Jako dokument o randze gminnej jest powiązany z ustaleniami innych planów, programów i strategii, przyjmowanych na poziomie gminnym i wojewódzkim.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, do których należą między innymi:

- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile zostały sporządzone na podstawie przepisów w brzmieniu zmienionym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Ramy dla planów ogólnych, jako dokumentu o charakterze strategicznym, stanowić mogą też programy ochrony środowiska. Co prawda, ze względu na ściśle określony, wąski zakres merytoryczny planów ogólnych, ustalenia programów ochrony środowiska nie będą stanowiły bezpośredniej podstawy do sporządzania planu ogólnego, w dokumentach tych jednak mogą znaleźć się zalecenia dla dokumentów planistycznych³, w tym dokumentów o znaczeniu lokalnym – takich jak plan ogólny.

3.1. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

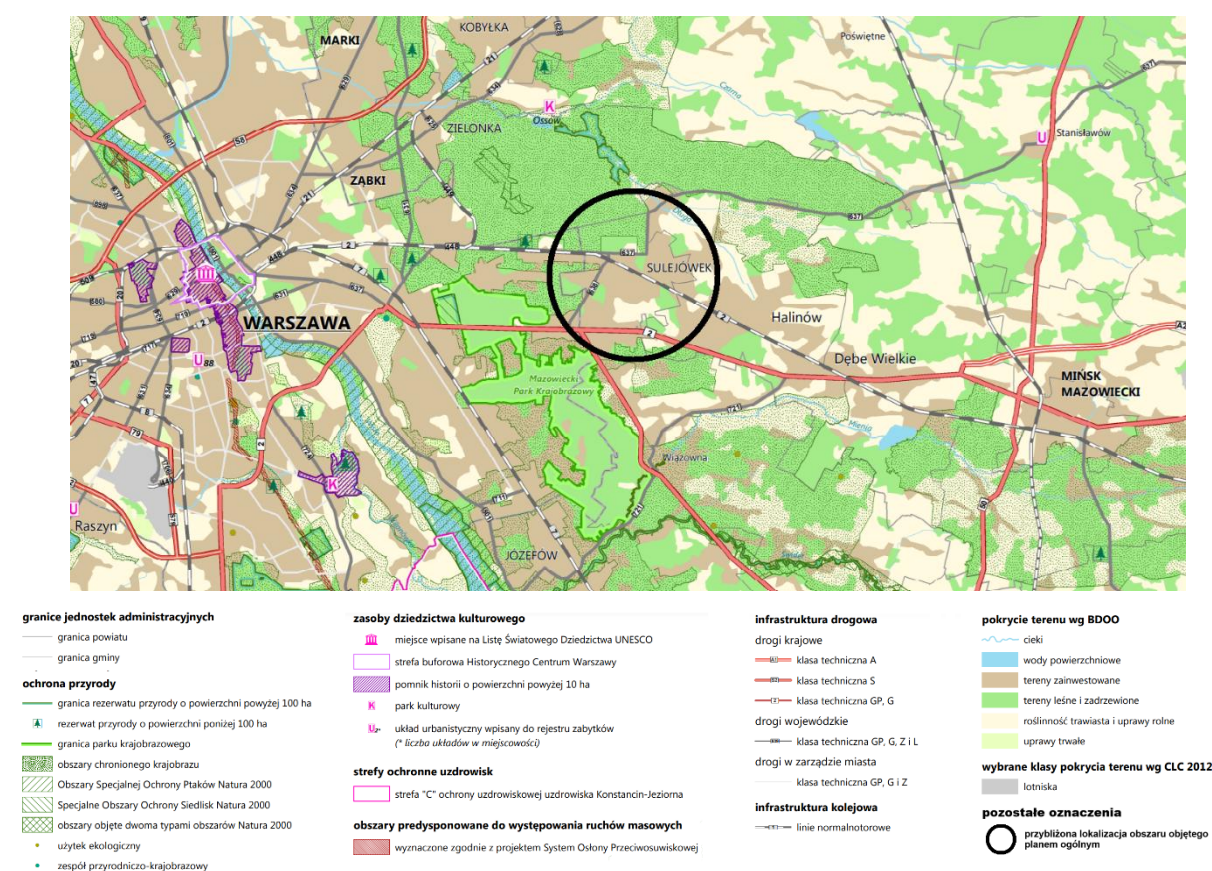
Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa sporządza się w granicach administracyjnych województwa. Określa się w nim m.in. podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych, infrastrukturalnych oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

³ Wytyczne do opracowania wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska, Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2015 (aktualizacja: 2020)

o znaczeniu ponadlokalnym. W zakresie ochrony środowiska i przyrody plan zagospodarowania przestrzennego województwa określa w szczególności system obszarów chronionych, w tym obszarów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, a także informacje o lokalizacji złóż kopalnin czy o zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Obecny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty został Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. PZPWM składa się z dwóch części – tekstowej i graficznej,

Zintegrowane podejście w PZPWM wyznacza obszary funkcjonalne, w tym Miejski Obszar Funkcjonalny Warszawy, który obejmuje m.in. powiat miński wraz z miastem Sulejówką. Ponadto wyznaczone zostały obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług, do których należy powiat miński w obszarze centralnym. Sulejówkę leży na trasie linii kolejowej (E20/CE-20 Frankfurt nad Odrą – Warszawa – Terespol). Przez obszar miasta przebiega ważna trasa linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia – 400 kV, która stanowi część warszawskiego pierścienia linii 400 kV. W granicach miasta mieści się stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV „Miłosna”, która stanowi istotny punkt między elektrownią w Kozienicach a stacją w Ołtarzewie. Przez obszar miasta przebiega krajowy gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 w relacji Wronów – Rembelszczyzna. W województwie mazowieckim 23% powierzchni zajmują lasy i zauważalny jest potencjał tych terenów do kształtowania zielonego pierścienia wokół Warszawy (Rys. 1.). W szczególności dotyczy to lasów i gruntów rolnych w Sulejówku, które graniczą tuż ze stolicą. Gleby w województwie mazowieckim narażone są na procesy erozyjne oraz stałą presję antropogeniczną, co przejawia się przeznaczaniem ich na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z rozwojem aglomeracji warszawskiej i zaspokojeniem jej zapotrzebowania na wodę, prognozuje się możliwość wystąpienia deficytu zasobów wodnych w województwie. Dlatego wskazane jest m.in. zwiększenie retencji wodnej i ochronę naturalnych elementów przyrodniczych. Jakość powietrza w MOFW jest niezadawalająca, czego przyczyną mogą być źródła antropogeniczne oraz zbyt wolna realizacja przez gminy programów ochrony powietrza. Na stan klimatu akustycznego wpływ ma przede wszystkim zwiększony indywidualny transport samochodowy.



Rys. 1. Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego MOFW

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – MOFW, Załącznik nr 7

PZPWM ze względu na postępującą presję urbanistyczną określa działania w zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody w obrębie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy, w tym⁴:

- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami Ustawą oop,
- regulację granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikacja i aktualizacja aktów prawnych ustanawiających te obszary,
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione,
- uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną,
- właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na terenach chronionych,
- przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt,
- utrzymanie przestrzennej ciągłości przyrodniczej struktury Warszawy z systemem przyrodniczym terenów otaczających,
- włączanie obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia,
- ograniczanie degradacji terenów zieleni, w tym ochrona lasów miejskich jako ważnego elementu zielonej infrastruktury,
- wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym.

Ponadto: w zakresie ochrony bioróżnorodności i krajobrazu, określono działania mające na celu⁵:

- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.) decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych obszaru,
- ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie (przyrodniczym, kulturowym lub znaczeniu historycznym) poprzez ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe i zwiększenie skuteczności ich ochrony,
- kształtowanie i wzmocnienie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych,
- prowadzenie kontrolowanej urbanizacji, poprzez kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy i ochronę terenów otwartych (w szczególności na terenach tworzących zielony pierścień Warszawy),
- dążenie do utrzymania struktury ekologicznej Warszawy i pozostałych miast MOFW, powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z siecią ekologiczną regionu,
- utrzymanie stref regeneracji i wymiany powietrza w Warszawie.

3.2. Uwarunkowania wynikające z Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego

Audyt krajobrazowy jest dokumentem opracowywanym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Metodę oraz szczegółowy zakres audytu krajobrazowego ustalono w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych.

Audyt krajobrazowy sporządza zarząd województwa. Opracowuje się go dla obszaru województwa, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Zgodnie z art. 38a ust. 2 ustawy, audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości. Szczególnie istotnym zadaniem audytu krajobrazowego jest określenie lokalizacji krajobrazów priorytetowych. Dla takich krajobrazów w dokumencie wskazuje się zagrożenia dla możliwości zachowania ich wartości oraz rekomendacje i wnioski dotyczące ich ochrony i kształtowania. W audycie, w obrębie krajobrazów priorytetowych, wskazuje się również lokalne formy architektoniczne zabudowy.

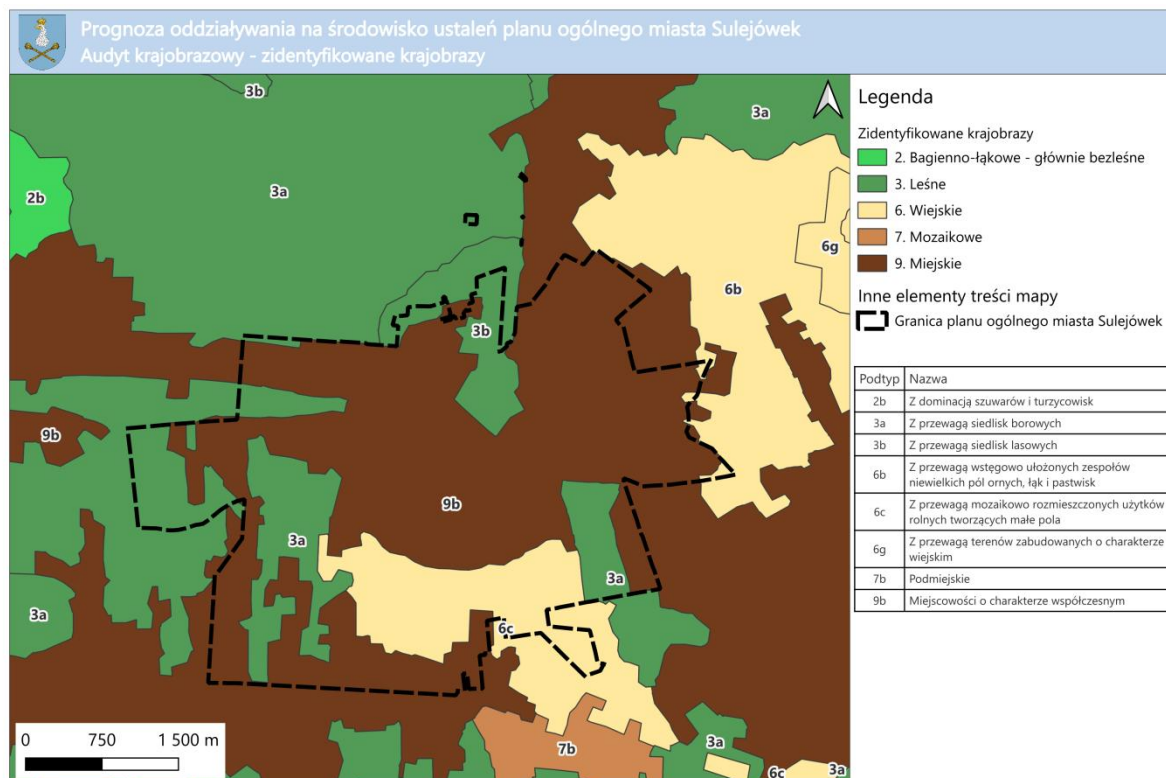
Zgodnie z art. 13b pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym gminy uwzględnia się rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

⁴ Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, 2018

⁵ Tamże

W województwie mazowieckim obowiązuje audyt krajobrazowy uchwalony Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Celem Audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych, poprzedzone określeniem cech charakterystycznych wszystkich krajobrazów, a następnie oceną ich wartości. Zgodnie z ww. Audytem na terenie miasta Sulejówka nie występują krajobrazy priorytetowe. Audyt wyróżnia następujące typy krajobrazu (Rys. 2.):

- **leśne** (z przewagą siedlisk borowych lub lasowych) – tereny leśne na południe od Woli Grzybowskiej, okolice Szkopówki, Ratajewa, Nowej Żurawki oraz w północnej części miasta,
- **wiejskie** (z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola) – tereny w okolicy Starej i Nowej Żurawki, północnego Ratajewa,
- **miejskie** (miejscowości o charakterze współczesnym) – tereny zabudowane, w tym centrum miasta, dzielnicy Miłosny, wzdłuż torów kolejowych oraz ul. Traktu Brzeskiego.



Rys. 2. Typy krajobrazów wyznaczone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych z Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego, MBPR (<https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>, dostęp: 20.08.2025)

Wnioski i rekomendacje w Audycie krajobrazowym mają na celu zachować istniejące walory np. przyrodnicze, kulturowe, a także układy urbanistyczno-architektoniczne. Wszelkie zalecenia dążą również do ochrony estetyki przestrzeni i widoków. Poniżej przedstawiono wnioski i rekomendacje będące wynikami przeprowadzenia audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego (Tabela 1.). Część z nich dotyczy również bardziej szczegółowych kwestii, które mogą zostać podjęte dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta.

Tabela 1. Rekomendacje i wnioski dla wyznaczonych krajobrazów w mieście Sulejówce

3. Leśne	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu	<ul style="list-style-type: none"> • ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, • utrzymanie szlaków migracji zwierząt, • zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji, • ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, • ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu

	<p>przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,</p> <ul style="list-style-type: none"> ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia, ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-II, zachowanie i zwiększanie terenów zielonych.
<p>Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu</p>	<ul style="list-style-type: none"> zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego, zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej, ograniczanie niekorzystnego wpływu inwestycji liniowych na zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe, na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi; zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz historycznego charakteru otoczenia pomnika historii i pierwotnych kompozycji przestrzennych, ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt, zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności, prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych.
6. Wiejskie	
<p>Dla typu krajobrazu o kodzie 14-318.78-059 nie wymieniono rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu</p>	
9. Miejskie	
<p>Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu</p>	<ul style="list-style-type: none"> rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej, rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej, kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca, zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia, ochrona cennych obszarów zieleni naturalnej oraz zieleni miejskiej.
<p>Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu</p>	<ul style="list-style-type: none"> zagospodarowanie terenu z dużym udziałem różnorodności zieleni, utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz ochrona wód z obudową biologiczną, gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych, zachowanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei, przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie różnorodności zieleni, prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie, zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz historycznego charakteru otoczenia pomnika historii i pierwotnych kompozycji przestrzennych, zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście, utrzymanie zróżnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych, zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Wykazu rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu zawarte w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego

3.3. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Miasta Sulejówek

Strategia Rozwoju Gminy to dokument stanowiący przedmiot zarządzania strategicznego. Jest dokumentem komplementarnym z programami, polityką oraz wszystkimi dokumentami strategicznymi obowiązującymi w gminie. Stanowi podstawę do kreowania i wzmocnienia rozwoju społecznego, ekonomicznego i przestrzennego na obszarze danej gminy. Uwzględnia lokalne zasoby, potrzeby mieszkańców oraz uwarunkowania ekonomiczne i ekologiczne. Dokument wyznacza kluczowe długoterminowe cele i kierunki rozwoju, jak również szereg działań służący ich osiągnięciu. Sporządza się go w granicach administracyjnych miasta.

Strategia Rozwoju Gminy porusza m.in. kwestie ochrony środowiska poprzez koordynację przestrzenną planowanych działań, z uwzględnieniem zagadnień środowiskowych, i wyznaczenie konkretnych zamierzeń inwestycyjnych dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego gminy.

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym politykę przestrzenną gminy, określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, uwzględnia się przy sporządzaniu planu ogólnego gminy. Ustalenia strategii uznaje się za jedno z uwarunkowań rozwoju przestrzennego, jednak, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przy sporządzaniu planów ogólnych za wiążące należy uznać ustalenia tylko tych strategii, których opracowanie zostało wszczęte od 24 września 2023 r. Strategia Rozwoju Miasta Sulejówek na lata 2016-2025 została uchwalona Uchwałą Nr XVI/135/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 listopada 2015 r. – nie może więc być bezpośrednią podstawą dla sporządzanego planu ogólnego.

Rada Miasta Sulejówka przyjęła uchwałą Nr XXVII/199/2026 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 lutego 2026 r. Strategię Rozwoju Miasta Sulejówek do 2040 roku. Dokument wymienia atuty miasta, które dotyczą m.in. walorów kulturowych i dziedzictwa narodowego. Związane jest to z postacią Marszałka Józefa Piłsudskiego i jego działalnością. Znajdujący się w Sulejówku Dwór Milusin wraz zespołem parkowym został uznany za Pomnik Historii. Wspomniane obiekty wpływają na kształtowanie lokalnej tożsamości, a także na rozwój turystyki. Miasto Sulejówek ze względu na swoje położenie w sąsiedztwie Warszawy znajduje się w strefie jej oddziaływania i powiązań funkcjonalnych. Dobre połączenie transportowe (drogowe oraz kolejowe) między dwoma ośrodkami miejskimi sprzyja łatwości dostępu do usług i miejsc pracy dla mieszkańców Sulejówka.

Wśród kluczowych trudności wymienione zostały m.in.:

- niska jakość powietrza,
- niedostateczna jakość i dostępność opieki zdrowotnej,
- nierównomierny rozwój przestrzenny i brak wykształconego centrum miejskiego,
- występowanie miejskiej wyspy ciepła.

Natomiast, jako kluczowe możliwości rozwoju projekt Strategii wskazuje m.in.:

- wzmocnienie miejskiej tożsamości i utworzenie centrum funkcjonalnego,
- zwiększenie potencjału inwestycyjnego miasta,
- współpracę w ramach metropolii warszawskiej,
- adaptację do zmian klimatu.

Wymienione zostały także trudności w dalszym rozwoju miasta. Jedną z nich jest niska jakość powietrza, której przyczyną jest przede wszystkim niska i powierzchniowa emisja. Gorszą jakość powietrza odnotowuje się zwłaszcza w okresie zimowym, co jest związane z ogrzewaniem domów i stosowaniem materiałów, które są spalane. Ponadto, na zwiększenie stężenia zanieczyszczeń w powietrzu, narażone są osoby mieszkające przy drogach o wzmożonym ruchu pojazdów. Jako trudność wskazano także nierównomierny rozwój przestrzenny i brak wykształconego centrum miasta. Większość usług zlokalizowanych jest wzdłuż torów kolejowych, które stanowią barierę w przemieszczaniu się. Centralna i północna część miasta cechuje się dobrze wykształconym układem przestrzennym, w odróżnieniu do części południowej, gdzie owy układ jest mniej czytelny. W przestrzeni Sulejówka nie wykształcił się taki układ, który stanowiłby czytelne centrum miasta. Dodatkowo, na terenie Sulejówka zachodzi proces tzw. miejskiej wyspy ciepła, co związane jest ze wzrostem temperatury, nagrzewaniem się powierzchni, coraz to większym zasklepianiem gruntów i zmniejszaniem się terenów zieleni. Dlatego w Strategii jako jedną z kluczowych możliwości rozwoju wskazano adaptację do zmian klimatu, aby ograniczyć falę upałów, coraz

częstsze susze i intensywne spływy powierzchniowe po opadzie deszczu poprzez wdrażanie błękitno-zielonej infrastruktury i zwiększenie terenów biologicznie czynnych.

Zgodnie z wizją rozwoju Sulejówek do 2040 roku ma być „miastem innowacyjnym, dbającym o dobrostan społeczny mieszkańców oraz sprzyjającym ich rozwojowi – zarówno w życiu zawodowym, jak i prywatnym. Sulejówek jest miastem odpornym na zmiany klimatu oraz zachowującym zasady zrównoważonego rozwoju, z atrakcyjną przestrzenią do zamieszkania i rekreacji. Miasto sukcesywnie rozwija swój potencjał gospodarczy, korzystając z bliskości Warszawy i roli w strukturze metropolii warszawskiej. W 2040 roku Sulejówek jest miastem otwartym na współpracę, mobilność i innowację”.

Jeden z celów strategicznych dotyczy ochrony środowiska, walorów przyrodniczych i potencjału kulturowego. Realizując ustalenia planu ogólnego cel może zostać osiągnięty m.in. poprzez⁶:

1. Świadomą i racjonalną politykę przestrzenną, w tym:
 - a. utrzymanie zwartej zabudowy miasta poprzez:
 - koncentrację zabudowy w oparciu o dostępną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną,
 - przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na tereny otwarte,
 - b. opracowanie aktów planowania przestrzennego, poprzez:
 - opracowanie planu ogólnego gminy,
 - opracowanie nowych planów miejscowych dla terenów rozwojowych,
 - c. Podjęcie działań na rzecz rewitalizacji poprzez rewitalizację zidentyfikowanych obszarów problemowych (wymagających interwencji),
2. Zachowanie materialnych zasobów kultury i dziedzictwa, w tym:
 - a. ochronę prawną obiektów i zespołów zabytkowych o wyjątkowych i unikatowych walorach,
 - b. adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji, w tym kulturalnych, turystycznych i społecznych,
 - c. ochronę obiektów sakralnych poprzez:
 - właściwą ekspozycję obiektów kultu religijnego, w tym kapliczek i krzyży przydrożnych,
 - utrzymanie cmentarzy i miejsc pamięci,
 - d. ochronę udokumentowanych stanowisk archeologicznych,
3. Ochronę i zachowanie walorów oraz zasobów środowiska, w tym:
 - a. ochronę ustanowionych form ochrony przyrody:
 - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - pomników przyrody,
 - b. przeciwdziałanie fragmentacji składowych systemu przyrodniczego (korytarzy i płatów ekologicznych),
 - c. ochronę zwartych kompleksów leśnych,
 - d. tworzenie nowych terenów zieleni,
4. Poprawę stanu i jakości środowiska oraz zapobieganie zagrożeniom naturalnym i adaptacja do zmian klimatu, w tym:
 - a. wdrażanie rozwoju niskoemisyjnego poprzez:
 - zwiększenie wykorzystania źródeł energii odnawialnej,
 - zmniejszenie emisji zanieczyszczeń oraz ograniczenie niskiej emisji,
 - b. rozwój systemu gospodarki odpadami poprzez budowę punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
 - c. zapewnienie dobrego stanu wód,
 - d. rekultywację gruntów zdegradowanych, w tym o niekorzystnych przekształceniach powierzchni ziemi,
 - e. ograniczenie uciążliwości akustycznych poprzez:
 - minimalizację istniejących uciążliwości akustycznych,
 - zapobieganie potencjalnym uciążliwościom akustycznym,
 - f. ochronę przed podtopieniami, suszą i deficytem wody poprzez:
 - zwiększenie retencji wody,

⁶ Projekt Strategii Rozwoju Miasta Sulejówek do 2040 roku skierowany do konsultacji społecznych [dostęp:29.10.2025]

- ograniczenie strat wody pitnej,
- g. wzmacnianie odporności klimatycznej miasta, poprzez realizację zadań miejskiego planu adaptacji do zmian klimatu poprzez:
 - wzmacnianie kapitału naturalnego miasta dla poprawy potencjału adaptacyjnego,
 - adaptację gospodarki wodno-ściekowej do zmian klimatu,
 - opracowanie koncepcji zagospodarowania wodami opadowymi z uwzględnieniem współpracującego systemu BZI i małej retencji.

Miasto Sulejówek położone jest w powiecie mińskim i od zachodu graniczy z m.st. Warszawa, będąc również w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Warszawy. Sulejówek jest dobrze skomunikowany pod względem drogowym oraz kolejowym z innymi miastami w pobliżu. W przyszłości planowany jest przebieg drogi ekspresowej S17 stanowiący część Wschodniej Obwodnicy Warszawy od Ząbek do Zakrętu. Przez miasto przebiega linia kolejowa wraz z dwoma stacjami: „Sulejówek” i „Sulejówek Miłosna”, z których można dojechać m.in. do Warszawy, Mińska Mazowieckiego, Siedlec i Terespoła. Obszar miasta jest zróżnicowany przestrzennie. Obecność linii kolejowej dzieli miasto na dwie części. W pobliżu stacji kolejowych zlokalizowane są obiekty usługowe. Centralna i północna część miasta cechuje się większym zainwestowaniem. Teren Miłosny zachował swój ortogonalny układ wraz z zielenią wysoką. Mimo obecności usług zwłaszcza wzdłuż torów kolejowych, trudno wyznaczyć jedno, czytelne centrum miasta. Południowa część Sulejówka wyróżnia mniejsze zainwestowanie a układ przestrzenny jest mniej uporządkowany. Na tych terenach zachowały się jeszcze niewielkie tereny rolne. Przy południowej granicy miasta przebiega Trakt Brzeski, przy którym zlokalizowane są obiekty usługowe, produkcyjne a także magazynowe.

W modelu funkcjonalno-przestrzennym wyznaczono trzy strefy⁷:

1. jednorodna funkcjonalnie i przestrzennie:
 - „obejmuje głównie centralną i północnowschodnią część miasta. Charakteryzuje się zwartą zabudową mieszkaniową oraz koncentracją usług i działalności gospodarczej. Zlokalizowane są tu główne funkcje miejskie, urząd, centra usługowe i handlowe. Jest to główna strefa aktywizacji miejskiej. Strefa ta jest bardzo dobrze skomunikowana – przebiega tędy linia kolejowa oraz drogi wojewódzkie”;
2. częściowo jednorodna funkcjonalnie i przestrzennie:
 - „również dominuje tu zwarta zabudowa o cechach miejskich, jednak struktura funkcjonalno-przestrzenna jest mniej jednolita, nie jest w pełni wykształcona. Charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną”;
3. konfliktowa częściowo zagospodarowana:
 - „zlokalizowana jest w południowo-zachodniej i południowo-wschodniej części miasta, za linią kolejową. Występuje tu chaos przestrzenny, gdzie mieszą się funkcje przemysłowe, usługowe oraz mieszkaniowe bez spójnego ładu. Strefa obejmuje zarówno zabudowę istniejącą, jak i wiele niezagospodarowanych bądź częściowo wykorzystanych działek, co wprowadza dysharmonizację przestrzeni. Infrastruktura jest dostępna, ale bywa fragmentaryczna. Strefa ta stanowi istotne wyzwanie planistyczne oraz wymaga uporządkowania funkcjonalnego”.

W Sulejówku istotne są również tereny zieleni, w tym miejskie skwery i parki np. Park Glinianki, które kształtują miejski system przyrodniczy. Dodatkowo w mieście znajdują się tereny leśne w pobliżu Nowej Żurawki, Ratajewa oraz te w północnej części miasta, które stanowią w znacznej części teren poligonu wojskowego. W granicy opracowania znajdują się formy ochrony przyrody w postaci Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody. Ponadto, przy zachodniej granicy obszaru opracowania znajduje się otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. System przyrodniczy uzupełniają ogródki działkowe, Kanał Wawerski wraz z rowami melioracyjnymi i niewielkie stawy (Rys. 3.).

⁷ Tamże

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO MIASTA SULEJÓWEK



OBJAŚNIENIA

STRUKTURA SIECI OSADNICZEJ WRAZ Z ROLĄ I HIERARCHIĄ JEDNOSTEK OSADNICZYCH

- GRANICA MIASTA SULEJÓWEK
- GRANICA MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
- DZIELNICE MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY (W SĄSIEDZTWIE)
- CZĘŚCI MIASTA SULEJÓWEK

- AKTUALNE UŻYTKOWANIE PRZESTRZENI**
- TERENY ZABUDOWANE, ZAINWESTOWANE I TOWARZYSZĄCE ZABUDOWIE
 - TERENY OTWARTE, GŁÓWNIEM ROLNE I NIEUŻYTE
 - TERENY WIĘKSZYCH ZADRZEWIŃ
 - TERENY LEŚNE
 - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
 - TEREN ZAMKNIĘTY MON (POLIGON WOJSKOWY)

- KSZTAŁTOWANIE POTENCJAŁU ROZWOJOWEGO**
- STREFA JEDNORODNA FUNKCJONALNIE I PRZESTRZENNIE
 - STREFA CZĘŚCIOWO JEDNORODNA FUNKCJONALNIE I PRZESTRZENNIE
 - STREFA KONFLIKTOWA CZĘŚCIOWO ZAGOSPODAROWANA
 - GŁÓWNE REJONY KONCENTRACJI USŁUG
 - GŁÓWNE REJONY FUNKCJONOWANIA I ROZWOJU POTENCJAŁU GOSPODARZEGO
 - GŁÓWNE TERENY INWESTYCYJNE, OBJĘTE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANÓW MIEJSKOWYCH
 - GŁÓWNE TERENY INWESTYCYJNE, NIE OBJĘTE USTALENIAMI PLANÓW MIEJSKOWYCH

NAJWAŻNIEJSZE USTALENIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH

- SZCZEBLA PONADLOKALNEGO**
- SIEĆ OSADNICZA**
- W HIERARCHII SIECI OSADNICZEJ METROPOLI WARSZAWSKIEJ MIASTO SULEJÓWEK OKREŚLONE ZOSTAŁO JAKO OŚRODEK PODMIKROLOKALNY WSPOMAGAJĄCY
- POLITYKA TERYTORIALNA**
- W POLITYCE TERYTORIALNEJ WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO ORAZ METROPOLII WARSZAWSKIEJ ZIDENTYFIKOWANO NASTĘPUJĄCE OBSZARY STRATEGICZNEJ INTERWENCJI OBEJMIAJĄCE MIASTO SULEJÓWEK:
 - MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY WARSZAWY - ISTNIĄCY BIEGUN WZROSTU
 - WARSZAWSKO-WSCHODNI OBSZAR PROBLEMOWY
 - OSI "DZIELNY PIERSIEN WARSZAWY"

SYSTEM POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH

- FORMY OCHRONY PRZYRODY**
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - MAZOWIECKI PARK KRAJOBRAZOWY (W SĄSIEDZTWIE)
 - OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO (W SĄSIEDZTWIE)
 - JEDNOOBIEKTOWE POMNIKI PRZYRODY
 - WIELOBIEKTOWY POMNIK PRZYRODY
 - WIELOBIEKTOWY POMNIK PRZYRODY (ALEJA DRZEW)

- KORYTARZE I PŁATY EKOLOGICZNE**
- NAJWAŻNIEJSZE POWIĄZANIA PRZYRODNICZE**
- KANAŁ WAWERSKI
 - LASY
 - WODY POWIERZCHNIOWE

GŁÓWNE KORYTARZE I ELEMENTY SIECI TRANSPORTOWYCH, W TYM PIESZYCH I BOWEROWYCH

- KIERUNKI ZEWNĘTRZNYCH POWIĄZAŃ FUNKCJONALNYCH SIECI TRANSPORTOWEJ
- WĘZEL DROGOWY "ZAKRĘT"
- CZAS DOJAZDU TRANSPORTEM KOLEJOWYM/INDYWIDUALNYM
- TUNEL AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO (DROGA WOJEWÓDZKA NR 638)
- TUNEL UL. PRZEJAZD KRAŚNIEKIEGO
- PRZYSTANKI I STACJE KOLEJOWE
- PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
- PARKING PARK&RIDE SULEJÓWEK
- LINE KOLEJOWE NA KTÓRYCH WAŻNE SĄ WYBRANE BILETY ZTM WARSZAWA
- LINE STREFOWE WARSZAWSKIEGO TRANSPORTU PUBLICZEGO
- LINE SZYBKIE KOLEI MIEJSKIEJ W WARSZAWIE
- DROGA EKSPRESOWA S17
- DROGA KRAJOWA
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- LINIA KOLEJOWA
- SZLAK HISTORYCZNY MIASTA SULEJÓWEK
- DROGI BOWEROWE

GŁÓWNE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I SPOŁECZNEJ

- LINE ELEKTROENERGETYCZNE NA WYŻSZYCH NAPIĘCIACH 400 KV
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE NA WYŻSZYCH NAPIĘCIACH 220KV
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 400/220/110 KV
- STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 110/15 KV
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- MIEJSKA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- MIEJSKIE UJĘCIA WODY
- PUNKT SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODRADÓW KOMUNALNYCH
- POMNIK HISTORII
- LOKALIZACJA URZĘDU MIASTA
- LOKALIZACJA FILII URZĘDU MIASTA
- LOKALIZACJA MIEJSKIEJ BIBLIOTEKI PUBLICZNEJ
- LOKALIZACJA MIEJSKIEGO DOMU KULTURY
- LOKALIZACJA MUZEUM JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO
- LOKALIZACJA WOJSKOWEGO INSTYTUTU TECHNIKI PANCRNEJ I SAMOODCHOWEJ
- LOKALIZACJA PRZEDSZKOLI ORAZ PUNKTÓW OPIEKI DLA NAJMŁODSZYCH
- LOKALIZACJA SZKOŁ PODSTAWOWYCH
- SZKOŁA MUZYCZNA I III STOPNIA
- LOKALIZACJA PŁACÓWEK PONADPODSTAWOWYCH
- LOKALIZACJA STADIONU MIEJSKIEGO
- LOKALIZACJA PŁYWAJNI MIEJSKIEJ
- LOKALIZACJA MIEJSKICH KORTÓW TENISOWYCH
- LOKALIZACJA OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z OCHRONĄ ZDROWIA
- LOKALIZACJA KOMISARIATU POLICJI
- LOKALIZACJA PARKU GULBIENIA
- LOKALIZACJA CMENTARZY

PROJEKTY KLUCZOWE WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH

- SZCZEBLA PONADLOKALNEGO**
- WSKAZANO PRZEDSIĘWZIĘCIA, NIE JEGO OSTATYCZNA LOKALIZACJA POPRAWIA PRZEPUSTOWOŚĆ LINII KOLEJOWEJ E20 POPRZEC BUDOWE DODATKOWEJ PARY TORÓW NA ODCINKU WARSZAWA - SULEJÓWEK ORAZ ZAPewnienie REZERWY TERENU O DODATKOWEJ TORU OD STACJI SULEJÓWEK MIŁOSNA DO STACJI MIŃSK MAZOWIECKI
1. ROZBUDOWA LINII KOLEJOWEJ NR 2 WRAZ Z BUDOWĄ I ROZBUDOWĄ POSTERUNKÓW RUCHU NA ODCINKU SULEJÓWEK MIŁOSNA - SIEDLCE
 2. WYDŁUŻENIE PODMIEJSKIEJ LINII KOLEJOWEJ NR 448 DO STACJI SULEJÓWEK MIŁOSNA
 3. BUDOWA DRUGI EKSPRESOWEJ S17 NA ODCINKU DREWICA - ZAKRĘT
 4. REMONT, MODERNIZACJA, PRZEBUDOWA LUB ROZBUDOWA DRÓG WOJEWÓDZKICH
 5. BUDOWA OBWODNICY OKUNIEWA W CIĄGU DRUGI WOJEWÓDZKIEJ NR 637

PROJEKTY KLUCZOWE NA POZIOMIE LOKALNYM WYNIKAJĄCE Z POLITYKI MIASTA

- WSKAZANO PRZEDSIĘWZIĘCIA, NIE JEGO OSTATYCZNA LOKALIZACJA
1. MODERNIZACJA STACJI UZDATNIANIA WODY NR 1
 2. MODERNIZACJA STAREJ CZĘŚCI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW (Z EWENTUALNĄ ROZBUDOWĄ)
 3. BUDOWA ŻŁOBKA, PRZEDSZKOLA I SZKOŁY NA TERENIE RATAJEWA
 4. BUDOWA SIEDZIBY URZĘDU - NOWOCZESNY RATUJĄCY Z SAŁĄ WIDOWISKOWĄ I PLACEM MIEJSKIM
 5. BUDOWA NOWEGO PUNKTU SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODRADÓW KOMUNALNYCH (PSZOK)
 6. BUDOWA ŚCIEZEK BOWEROWYCH (W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH MIASTA)
 7. PLANOWANY NOWY TEREN POD USŁUGI PUBLICZNE

Rys. 3. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Sulejówek

Źródło: Projekt Strategii Rozwoju Miasta Sulejówek do 2040 roku skierowany do konsultacji społecznych [dostęp:29.10.2025]

W SRG Miasta Sulejówek wymieniono szereg ustaleń i rekomendacji w zakresie ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w mieście. Część z nich dotyczy również bardziej szczegółowych kwestii, które mogą zostać podjęte dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście:

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- ochrona ciągłości korytarzy ekologicznych przed wprowadzaniem istotnych barier antropogenicznych oraz przed nadmierną fragmentacją elementów tworzących system powiązań przyrodniczych, zwłaszcza zwartych kompleksów leśnych,
- ochrona i pielęgnacja poszczególnych komponentów tworzących zieleń urządzoną i towarzyszącą zabudowie – roślinność ozdobna, parki, skwery, zieleńce, zieleń izolacyjna itp.,
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego oraz przeciwdziałanie zmianie klimatu poprzez kreowanie gospodarki niskoemisyjnej i adaptację do postępującej zmiany klimatu,
- ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych, w tym poszanowanie przepisów ochrony przyrody, w szczególności odnoszących się do poszczególnych form ochrony przyrody,
- wspieranie działań na rzecz zachowania i rozwoju błękitno-zielonej infrastruktury w ramach „Zielonego Pierścienia Warszawy”, mających na celu ochronę terenów przyrodniczo cennych oraz zapewnienie spójności ekologicznej na poziomie metropolitalnym,
- kształtowanie właściwych postaw wobec przyrody przez edukację, informowanie i promocję w dziedzinie ochrony przyrody.

W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- Wdrażanie gospodarki niskoemisyjnej, w tym m.in.: wykorzystanie energii odnawialnej, w tym źródeł rozproszonych (jako urządzeń wspomagających lokalne wytwarzanie energii elektrycznej lub ciepłej), termomodernizacje budynków, stosowanie efektywnych energetycznie i niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- Utrzymanie zwartej zabudowy miasta (przeciwdziałanie „rozlewaniu się” zabudowy),
- Poprawę płynności ruchu drogowego poprzez modernizację nawierzchni dróg, przebudowę skrzyżowań, budowę nowych odcinków dróg,
- Wspieranie rozwoju alternatywnych środków transportu poprzez realizację tras rowerowych i pieszo-rowerowych, wyznaczanie pasów dla ruchu rowerowego na jezdniach,
- Wspieranie wdrażania rozwiązań technologicznych zabezpieczających przed nadmierną emisją,
- Kontrole w zakresie spełniania norm i standardów ochrony powietrza atmosferycznego.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- Obowiązkiwanie aktów prawnych ustalonych do form ochrony przyrody:
 - o W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady określone w aktualnie obowiązujących aktach prawnych tj. Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2007 Nr 42 poz. 870 z późn.zm.),
 - o w odniesieniu do pomników przyrody obowiązują zasady gospodarowania określone w aktach prawnych, aktualnie obowiązujących dla danego pomnika – w przypadku pomników przyrody ożywionej ochroną objęte są poszczególne obiekty w graniach lokalizacji, z zasięgiem korony i systemu korzeniowego,
 - o w odniesieniu do ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zastosowanie znajdujących uwarunkowania określone ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na podstawie której są stosowne rozporządzenia, określające m.in. listę gatunków objętych ochroną oraz szczegółowe zakazy względem nich wprowadzone.

W zakresie ochrony krajobrazu ustala się:

- sukcesywne obejmowanie kolejnych obszarów rozwojowych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, m.in. w celu ustalenia jednolitych zasad zagospodarowania, w tym w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- ochronę gruntów leśnych przed nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nieleśne,
- ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego, zwłaszcza ustanowionego pomnika historii oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków,
- utrzymanie zwartej zabudowy miasta.

W zakresie ochrony krajobrazu rekomenduje się:

- poprawę estetyki zabudowy, poprzez m.in.: utrzymanie dobrego stanu technicznego, remonty i modernizacje zabudowy istniejącej, likwidację lub modernizację obiektów, zdegradowanych, dostosowanie nowych obiektów i budynków od charakteru zabudowy tradycyjnej/regionalnej, z wyposażeniem w urządzenia z zakresu ochrony środowiska,
- ochronę i renowację istniejących układów zieleni, w tym terenów zieleni urządzonej i cmentarzy,
- dbałość o estetykę zainwestowania rekreacyjnego,
- wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego, przeciwdziałanie formom dysharmonii krajobrazu, w tym zabudowy o gabarytach i wysokości zakłócającej sylwetkę poszczególnych miejscowości i kompozycję układów zabudowy.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej rekomenduje się:

- eksponowanie i ochrona wartości kulturowych miasta, w szczególności związanych z osobą Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- respektowanie historycznego układu zabudowy, w tym projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym,
- zachowanie, zabezpieczanie, ochrona i utrzymanie zasobów dziedzictwa materialnego i niematerialnego.

Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów:

- zapewnienie ładu przestrzennego poprzez racjonalne kształtowanie struktur przestrzennych, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, ekonomicznych, społecznych i kulturowych,
- tworzenie warunków, w tym prawa lokalnego, do harmonizacji i estetyzacji zabudowy, zarówno dla istniejących terenów zabudowy, jak i nowych stref rozwojowych (na etapie aktów planowania przestrzennego),
- umacnianie pozycji Sulejówka jako centrum lokalnej administracji, edukacji i przedsiębiorczości,
- utworzenie „Nowego Centrum Sulejówka” jako przestrzeni o zróżnicowanej ofercie funkcjonalno-przestrzennej, służącej integracji społecznej mieszkańców,
- harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem dbałości o estetykę zainwestowania i zagospodarowania terenów, utrzymanie zwartej zabudowy miasta (przeciwdziałanie „rozlewaniu się” zabudowy), a także poprawę standardów życia, w tym poprawę dostępności i jakości infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- wytypowanie stref gospodarczych/aktywności gospodarczej (na etapie aktów planowania przestrzennego), a w dalszej kolejności przygotowanie potencjalnych stref inwestycyjnych, w tym ich uzbrojenie,
- utrzymanie terenów użytkowanych rolniczo w południowej części miasta jako rezerwy rozwojowej,
- wykorzystanie potencjału rekreacyjno-turystycznego, w tym walorów przyrodniczych oraz zasobów dziedzictwa kulturowego i tożsamości,
- zachowanie przestrzeni wartościowych przyrodniczo, w tym zwłaszcza ochronę ustanowionych form ochrony przyrody,
- zachowanie przestrzeni wartościowej kulturowo, w tym dalsze kształtowanie tożsamości regionalnej i klimatu społecznej akceptacji dla ochrony dziedzictwa kulturowego, zachowanie obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego prawnie chronionych.

Szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej:

- wystąpi potrzeba przewidzenia zwiększonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynikałoby to z obliczeń formułowanych na podstawie oficjalnych statystyk,
- należy zapewnić zwiększenie dostępności terenów pod zabudowę mieszkaniową, w tym wyznaczenie nowych obszarów inwestycyjnych związanych z funkcją mieszkalną – zarówno na etapie planu ogólnego, jak i opracowanie nowych lub dostosowanie dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do faktycznego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową,
- harmonijny rozwój przestrzenny – uporządkowanych struktur urbanistycznych, sprzyjających zarówno mieszkańcom, jak i efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni,
- planowanie rozwoju mieszkaniowego w oparciu o rzeczywiste potrzeby miasta, wynikające z zakładanego, bardzo wysokiego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, pomimo prawdopodobnie niedoszacowanych danych demograficznych.

Rozwój systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej:

- układ komunikacyjny będzie tworzyć istniejąca sieć dróg oraz te planowane, w tym:
 - o budowa drogi ekspresowej S17 na odcinku Drewnica – Zakręt,
 - o przebudowa lub remont drogi wojewódzkiej nr 638,
 - o budowa obwodnicy Okuniewa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 637.
- w ramach infrastruktury wodociągowej zachowuje się istniejące ujęcia wody,
- w ramach infrastruktury kanalizacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków,
- w ramach infrastruktury elektroenergetycznej rekomenduje się sukcesywną rozbudowę sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych.

Lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- dopuszcza się lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym zakazów i ograniczeń obowiązujących dla poszczególnych form ochrony,
- sytuowanie obiektów w takich miejscach, które zapewnią nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnej, mieszkalno-usługowej zamieszkania zbiorowego, przeznaczonej na pobyt dzieci i młodzieży, opieki zdrowotnej) oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, jak również brak zagrożeń, dla jakości płodów rolnych, sadowniczych lub ogrodniczych w szczególności uprawianych z docelowym przeznaczeniem do spożycia przez ludzi) na pobliskich terenach.

Kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- na terenach pozostających w użytkowaniu rolniczym należy prowadzić racjonalną gospodarkę rolną, adekwatną do warunków agroekologicznych, w tym przeciwdziałać degradacji warunków glebowych,
- utrzymanie we właściwym stanie technicznym systemów melioracyjnych,
- prowadzenie gospodarki rolnej nieuciążliwej dla środowiska i mieszkańców miasta,
- ochrona lasów ważnych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta, tzn. wchodzących w skład lokalnego korytarza ekologicznego w północnej części miasta, na terenie którego wyznaczony został Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – ochrona “Zielonego Pierścienia Warszawy”,
- minimalizacja przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – rekomenduje się przeznaczenie na cele nieleśne wyłącznie terenów niezbędnych dla rozwoju miasta i niestanowiących zwartych kompleksów leśnych albo ograniczenie ewentualnej wycinki do inwestycji celu publicznego lub w przypadku uzasadnionego interesu publicznego i społecznego;
- dolesienia i wprowadzanie nowych terenów zieleni zwłaszcza w terenach nieprzydatnych rolniczo i nie predysponowanych do zabudowy – kształtowanie “Zielonego Pierścienia Warszawy”⁸.

4. Projekt planu ogólnego

4.1. Informacje o planie ogólnym

4.1.1. Główne cele planu ogólnego

W dniu 7 lipca 2023 r. Sejm RP przyjął znaczącą zmianę ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Większość przepisów nowelizacji weszła w życie 24 września 2023 r. Jednym z kluczowych aspektów reformy planowania przestrzennego, wprowadzonej wspomnianą zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest usunięcie z systemu planowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W jego miejsce, jako dokument określający politykę przestrzenną gminy dla całego jej obszaru, uchwalony ma zostać plan ogólny.

Jako że 1 lipca 2026 r., z mocy ustawy, utraci moc obowiązujące studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami gminy powinny sporządzić plany ogólne najpóźniej do 30 czerwca 2026 r. Utrata mocy studium przy nieuchwaleniu planu ogólnego będzie skutkować brakiem możliwości uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydania decyzji o warunkach zabudowy.

⁸ Tamże

Głównym celem projektowanego planu ogólnego jest ustalenie najważniejszych założeń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w szczególności rozdzielenie terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy, w tym mieszkaniowej od terenów, na których nie będzie możliwe wzniesienie budynków mieszkalnych oraz terenów z zakazem realizacji budynków. Rozstrzygnięcia przestrzenne zawarte w sporządzanym dokumencie, mimo ich niskiej precyzji i dużego stopnia ogólności, będą stanowić ramy dla sporządzanych w przyszłości planów miejscowych i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

4.1.2. Zakres projektowanego planu ogólnego

Plan ogólny gminy sporządza się na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych, w tym rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Wymienione przepisy powszechnie obowiązujące określają zakres merytoryczny sporządzanego dokumentu, charakter jego rozstrzygnięć i sposób, w jaki określa ramy dla realizacji nowych inwestycji.

Plan ogólny to dokument o ściśle określonej, zwartej formie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami jego rozstrzygnięcia dotyczą wyłącznie struktury funkcjonalno-przestrzennej – projektowanej z bardzo dużą ogólnością, oraz parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Plan ogólny sporządza się w postaci danych przestrzennych, jest więc pozbawiony części tekstowej, która mogłaby ustalać dodatkowe zasady realizacji przyszłych inwestycji, takie jak ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ograniczenia i zakazy w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko czy wytyczne w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

W planie ogólnym obowiązkowo określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w zakresie dotyczącym profilu funkcjonalnego wyznaczonych stref planistycznych oraz przypisanych do nich podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu (nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej). Fakultatywnie ustalenia planu ogólnego można rozszerzyć o obszar uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej oraz część gminnych standardów urbanistycznych obejmującą nieobowiązkowe wskaźniki dla wybranych stref i gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Strefy planistyczne to wydzielone tereny, obejmujące łącznie cały obszar objęty planem ogólnym. W przepisach z zakresu planowania przestrzennego określono zamknięty katalog 13 możliwych do ustalenia rodzajów stref planistycznych. W rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określono profil funkcjonalny każdej ze stref planistycznych – podstawowy (obowiązkowy do uwzględnienia w planie ogólnym dla danego rodzaju strefy) oraz dodatkowy (zawierający funkcje, których realizację można dodatkowo dopuścić dla terenu należącego do danego rodzaju strefy planistycznej, w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań). W Ustawie pizp określono ponadto, jakie wskaźniki zagospodarowania terenu należy ustalić w planie ogólnym dla poszczególnych rodzajów stref. Dla stref planistycznych, dla których w planie ogólnym obowiązkowo ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w rozporządzeniu określono najniższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej możliwy do przyjęcia w planie ogólnym.

Ustanowione w rozporządzeniu profile funkcjonalne poszczególnych rodzajów stref planistycznych są bardzo szerokie i obejmują różnorodne formy zagospodarowania terenu. Przykładowo, w profilu podstawowym strefy SW – strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wymieniono: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych. W strefie tej można dodatkowo dopuścić takie funkcje, jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handel wielkopowierzchniowy, zielen naturalna, lasy czy wody powierzchniowe. Natomiast strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obowiązkowo obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej. Do funkcji, które dodatkowo można dopuścić w ramach strefy SJ, należą: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, zielen naturalna, lasy i wody powierzchniowe.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy kształtowaniu ustaleń planu ogólnego nie jest możliwe wykluczenie jakiejkolwiek funkcji z profilu podstawowego. Dla znacznej większości stref nie przewidziano też możliwości określenia rodzaju dopuszczonych usług.

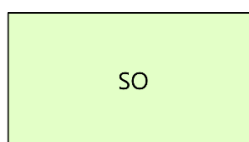
4.1.3. Powiązania planu ogólnego z dokumentami planistycznymi niższego rzędu

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Po wejściu w życie będzie podstawą do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wspomniane dokumenty będą musiały być zgodne z planem ogólnym w zakresie przeznaczenia terenu, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona w planie ogólnym nie stanowi wytycznej dla terenów komunikacji, wyznaczanych w planach miejscowych. Decyzja o warunkach zabudowy musi być ponadto zgodna z planem ogólnym w zakresie wysokości zabudowy.

W przypadku określenia w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej decyzje i plany sporządzane dla terenów zabudowy mieszkaniowej będą musiały spełniać wymagania ustalone w tych standardach. Ponadto, zgodnie z obowiązującymi przepisami, decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydawać wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełnienia zabudowy.

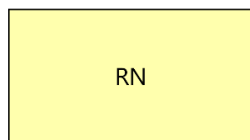
Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi określa, że ustalone w planie ogólnym funkcje poszczególnych stref, zarówno zawarte w profilu podstawowym, jak i dodatkowym, są równorzędne, a więc można je będzie określać wymiennie. W związku z tym, na etapie sporządzania planu ogólnego oraz analizowania potencjalnych skutków jego uchwalenia, nie jest możliwe określenie przyszłego zagospodarowania terenów poszczególnych stref, a tym bardziej poszczególnych, mniejszych terenów, czy działek budowlanych. Poniżej, w sposób schematyczny, przedstawiono przykładowe możliwości wyznaczenia terenów funkcjonalnych w planach miejscowych na podstawie ustaleń planu ogólnego (Rys. 4.). Najważniejsze decyzje przestrzenne, w tym precyzyjne określenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, będą podjęte na etapie sporządzania planów miejscowych

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO



SO Strefa otwarta

PRZYKŁADY USTALEŃ MPZP SPORZĄDZANEGO NA PODSTAWIE POG

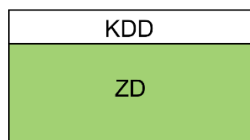


RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy



PEF Teren elektrowni słonecznej

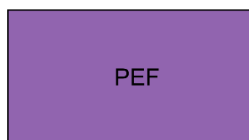
ZD Teren ogrodów działkowych



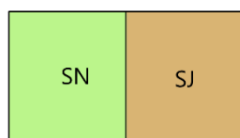
WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych

L Teren lasu

KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

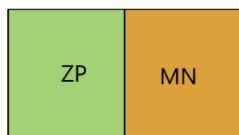
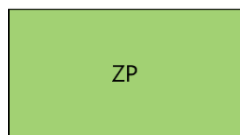


USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

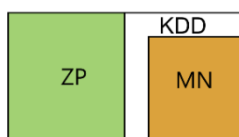
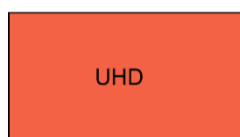


- SN Strefa zieleni i rekreacji
- SJ Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

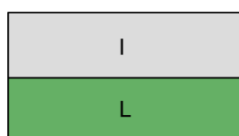
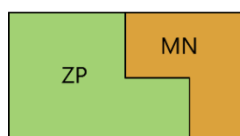
PRZYKŁADY USTALEŃ MPZP SPORZĄDZANEGO NA PODSTAWIE POG



- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UHD Teren usług handlu detalicznego
- ZP Teren zieleni urządzonej



- L Teren lasu
- KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- I Teren infrastruktury technicznej



Rys. 4. Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym
Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z art. 34 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w mieście Sulejówce przed przyjęciem planu ogólnego nadal będą regulować zasady zagospodarowania terenów objętych ich zapisami, decydując o charakterze i rodzaju prowadzonych na ich podstawie inwestycji.

4.2. Ustalenia projektowanego planu ogólnego

4.2.1. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej

W planie ogólnym miasta Sulejówce ustalono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacyjne.

W POG wydzielono tereny przeznaczone na cele zabudowy, do których należą głównie tereny już zabudowane i ich najbliższe sąsiedztwo. Przeważającą część Sulejówka stanowi strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Wyznaczono także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, lecz jest ich mniej i stanowią mniejsze powierzchniowo strefy. Inne strefy z możliwością realizacji zabudowy wprowadzono, uwzględniając istniejącą funkcję działki budowlanej lub przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych. Projektując zasięg stref związanych z zabudową, skupiano je przeważnie w sąsiedztwie dróg oraz w dzielnicach najintensywniej rozwijających się i wyposażonych w infrastrukturę społeczną, techniczną tj. głównie wzdłuż torów kolejowych, Miłośnie, Ratajewie, Starej i Nowej Żurawce, Szkopówce.

W planie ogólnym wyznaczono także strefy planistyczne obejmujące tereny zagospodarowane inną funkcją niż mieszkaniową. Grunty należące do strefy usługowej zostały już wcześniej wskazane w miejscowych planach i zlokalizowane są one głównie w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej obejmując m.in. obiekty użyteczności publicznej oraz najbliższe otoczenie cmentarza, wzdłuż torów kolejowych i ulic (zwłaszcza ul. Traktu Brzeskiego). Nowe strefy usługowe wprowadzono także w miejscach predysponowanych do pełnienia funkcji usługowych np. w okolicach Starej Żurawki.

Strefy gospodarcze występują w rejonach, gdzie występują budynki o funkcji produkcyjnej i magazynowej, przede wszystkim wzdłuż ul. Traktu Brzeskiego, oraz zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi i zamierzeniami inwestycyjnymi. Strefę SP wyznaczono także w pobliżu Wojskowego Instytutu Techniki Pancерnej i Samochodowej na północ od ul. Okuniewskiej.

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego zagospodarowania. Stanowią one tereny stacji elektroenergetycznych „Miłosna” i „Sulejówek” oraz miejsca ujęć wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej. Strefami objęto również drogi lokalnej gminne i powiatowe uzupełniające układ komunikacyjny miasta. Wyznaczono strefy SI także na obszarze miejskiej oczyszczalni ścieków oraz w Szkopówce zapewniając tym samym możliwość rozwoju MZWiK.

Strefy zieleni i rekreacji obejmują tereny wyznaczone w planach miejscowych oraz pozostałe istniejące parki i skwery miejskie. Ponadto strefą SN objęto ogrody działkowe „Pancerniak” w północnej części miasta a także tereny wzdłuż Kanału Wawerskiego, Staw „Kolejnik” oraz kanał łączący oba wspomniane tereny wód powierzchniowych.

Strefą cmentarzy objęto teren czynnego cmentarza parafialnego pw. Przemienienia Pańskiego w Sulejówku-Miłośnie przy ul. W. Łukasińskiego.

Tereny znajdujące się w zasięgu obowiązywania form ochrony przyrody (Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) w znacznej części zostały objęte strefą otwartą o wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej 80%. Strefę otwartą wprowadzono również na niektórych gruntach rolnych poza planami miejscowymi, zapewniając rezerwy terenowe pod przyszłe inwestycje. Do strefy otwartej przyporządkowano także lasy i obszary zmeliorowane poza obowiązującymi planami miejscowymi. W granicy opracowania POG miasta Sulejówek w strefach otwartych nie dopuszczono jako profilu dodatkowego tereny zieleni urządzonej, terenu elektrowni wiatrowej i słonecznej, czy terenu biogazowni.

W planie ogólnym miasta Sulejówek nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, stref handlu wielkopowierzchniowego, stref produkcji rolniczej oraz stref górnictwa.

Teren niezagospodarowany w Szkopówce zostanie w znacznym stopniu przekształcony w wyniku ustaleń planu ogólnego. Przewidywane zmiany dotyczą wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na gruntach rolnych, co wiąże się ze stratą rolniczego krajobrazu terenu. Nowa zabudowa w Szkopówce ograniczona jest poprzez istniejące trasy linii elektroenergetycznych i gazociągu wysokiego ciśnienia oraz odpowiednie do nich strefy ograniczeń. Pomimo tego realizacja terenu zabudowy mieszkaniowej zaburzy w pewnym stopniu ciągłość lokalnych korytarzy ekologicznych oraz zajmie jedno z ostatnich rezerw terenowych w mieście. Intensywne przekształcenie krajobrazu nastąpi również w północnej części Ratajewa, w którym tereny niezagospodarowane zostały przeznaczone w planie ogólnym w znacznej mierze pod strefę SJ.

Na wszystkich terenach, na których było to możliwe, w profilu dodatkowym zawarto tereny zieleni (naturalnej lub urządzonej), lasu, wód. Ponadto, w profilu dodatkowym dla stref:

- **SW** dopuszczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tylko w strefie: 26SW;
- **SJ** nie dopuszczono terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- **SU** nie dopuszczono terenów elektrowni słonecznej; dopuszczono teren składów i magazynów tylko w strefach: 11SU, 13SU, 45SU, 71SU, 83SU;
- **SP** dopuszczono teren usług;
- **SI** dopuszczono teren usług tylko w strefach: 3SI, 27SI, 69SI, 79SI; dopuszczono teren produkcji tylko w strefie 27SI;
- **SN** dopuszczono teren sportu i rekreacji tylko w strefach: 1SN, 5SN, 11SN, 24SN; dopuszczono teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki tylko w strefach: 1SN, 5SN, 11SN; dopuszczono teren usług nauki, teren usług edukacji tylko w strefie: 11SN; nie dopuszczono terenu usług handlu detalicznego, terenu usług zdrowia i pomocy społecznej;
- **SC** dopuszczono wyłącznie teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;

- **SO** nie dopuszczono żadnych profili dodatkowych;
- **SK** dopuszczono teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód; dopuszczono teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki tylko w strefie: 7SK.

W projekcie uwzględniono przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, występujące w związku z jej eksploatacją. Zabezpieczono strefy kontrolowane oraz pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć ograniczając wzdłuż nich obszar uzupełnienia zabudowy. Przyjęte w projekcie wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy dostosowano do istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych i cech poszczególnych części miasta.

4.2.2. Ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

W planie ogólnym dla wybranych stref planistycznych, związanych z realizacją zabudowy, przyporządkowano wszystkie obowiązkowe wskaźniki zagospodarowania, w tym wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W pozostałych strefach przyjęto zasadę określania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nawet gdy ustalenie tego wskaźnika nie jest obowiązkowe. Przyjęte w projekcie wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy dostosowano do istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych i cech poszczególnych części miasta. W sąsiedztwie i w granicach terenów objętych formami ochrony przyrody, zaproponowano dla stref bardziej ekstensywne wskaźniki.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy została ustalona zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych terenach wskaźnik dobrano w taki sposób, aby nowa zabudowa tworzyła spójne zagospodarowanie w pobliżu istniejącej już zabudowy. Wyższy wskaźniki ustalono dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, dla których wskaźnik ten został określony np. na poziomie 0.5-1.0. lub wyższym 1.0-2.0. Dla nowych stref SJ zastosowano wskaźnik wynoszący 0,5. Ponadto wysokie wskaźniki zastosowano dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną np. 0.6-1.8 a najwyższą wartość - 3.2 przy zbiegu al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Piaskowej. Oprócz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, najwyższy opisywany wskaźnik ustalono dla strefy gospodarczej – głównie 0.8-1.5 oraz dla stref usługowych, których najwyższe wskaźniki sięgają 1.0-1.2. zwłaszcza w centralnej części miasta.

Maksymalna wysokość zabudowy została ustalona zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie danych modeli budynków 3D w standardzie LoD1 z 2024 r.. Dla pozostałych terenów wskaźnik dostosowano do istniejącej zabudowy. Najwyższe wskaźniki określono w strefach uwzględniających istniejącą zabudowę sakralną np. 20 m dla Kościoła pw. NMP Matki Kościoła. Wysoki wskaźnik występuje w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną od 12 do 16 m oraz w strefie gospodarczej od 10 do 16 m. Dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną maksymalną wysokość ustalono na 12 m, a miejscami na poziomie 13.2-13.8 m, co wynika z ustaleń planu miejscowego.

Maksymalna powierzchnia zabudowy została ustalona zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz biorąc pod uwagę powierzchnię istniejącej już zabudowy. Najwyższe wartości w mieście występują w strefach gospodarczych najczęściej w przedziale 60-70% oraz strefach usługowych, gdzie wynoszą ponad 60% a nawet 75% (dla strefy 24SU przy stacji kolejowej „Sulejówek”). Najczęściej dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną powierzchnia ta wynosi 40%, natomiast wyjątkowo występują strefy, gdzie maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 100% np. strefa 47SW, co wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Dla stref SJ wartość ta wynosi od 15% (pojedyncze strefy na terenie Miłosny) do 60% (np. kwartał ograniczony ulicami Krasickiego, Harcerską i Paderewskiego). Najniższą wartość przypisano w strefie cmentarza 1SC (5%), co wynika z ustaleń planu miejscowego.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej została ustalona zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz w zależności od charakteru poszczególnych stref planistycznych. Dla znacznej większości stref SO wskaźnik ustalono na 80% w celu ochrony przyrody i terenów o najbogatszej bioróżnorodności flory i fauny. Tą samą wartość przypisano do strefy 7SI i 24 SI. Niższe wskaźniki wyznaczono dla stref z zabudową mieszkaniową SW i SJ, lecz nie mniejsze niż 30%, chyba że w ustaleniach planów miejscowych były one niższe.

4.2.3. Ustalenia w odniesieniu do systemu przyrodniczego miasta

W planie ogólnym uwzględniono istniejące systemy i powiązania przyrodnicze miasta oraz występujące formy ochrony przyrody. Ograniczony został obszar uzupełnienia zabudowy w granicach form ochrony przyrody, które stanowią bogactwo siedlisk flory i fauny oraz najwyższą bioróżnorodność lub są istotne pod względem ochrony krajobrazu. Na owych terenach wytyczono w znacznej mierze strefy otwarte z zakazem zabudowy, lecz również strefę gospodarczą w północnej części miasta, dla której wskazano niższe wskaźniki zagospodarowania dotyczące gabarytów zabudowy przy zachowaniu wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 60%.

W strefie otwartej uwzględniono tereny lasów będące częścią lokalnych korytarzy przyrodniczych, jak również część pól uprawnych. Ponadto, do strefy zieleni i rekreacji przyporządkowano tereny wzdłuż Kanału Wawerskiego oraz kanału wpływającego do stawu „Kolejnik”. Przyrodniczy system miasta uzupełniają rozmieszczone „wyspowo” skwery i parki objęte strefą SN.

4.2.4. Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposób, w jaki zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie wybranych zapisów dotyczących celów oraz zadań ochrony środowiska zawartych w dokumentach międzynarodowych i krajowych w zakresie: ochrony zdrowia i warunków życia, ochrony bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi, środowiska wodno-gruntowego, atmosfery, klimatu akustycznego, zagrożenia promieniowaniem elektro-magnetycznym, ochrony zabytków i dóbr materialnych oraz krajobrazu. Zawarto również informację jak poszczególne cele ochrony środowiska zostały uwzględnione w planie ogólnym miasta Sulejówek. Wybrane cele ochrony sformułowane są jednak w sposób tak szczegółowy, że brak jest możliwości ich implementacji w takim dokumencie jakim jest plan ogólny (Tabela 2.).

Tabela 2. Cele ochrony określone w dokumentach międzynarodowych i krajowych i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
Dokumenty międzynarodowe			
1.	Konwencja o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt (Konwencja Botfska)	<ul style="list-style-type: none"> - ochrona wędrownych gatunków dzikich, - ochrona gatunków powinna polegać w szczególności na ochronie siedlisk gatunku oraz na zapobieganiu, usuwaniu, równoważeniu lub minimalizowaniu niekorzystnego wpływu działań lub przeszkód poważnie utrudniających bądź uniemożliwiających wędrówkę gatunków. 	<ul style="list-style-type: none"> - wytyczenie stref otwartych z zakazem zabudowy szczególnie na terenach leśnych i części terenów rolniczych, - ustalenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na wybranych obszarach, - wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.
2.	Europejska Konwencja Krajobrazowa (Florencja 2000 r.)	<ul style="list-style-type: none"> - promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu 	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie w jak największym stopniu naturalnie występujących krajobrazów, w tym szczególnie leśnego, poprzez wyznaczenie granic pomiędzy strefami dopuszczającymi zabudowę, a strefami otwartymi z zakazem zabudowy, - wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
3.	Konwencja o różnorodności biologicznej (Rio de Janeiro 1992 r.)	<ul style="list-style-type: none"> ochrona różnorodności biologicznej, zrównoważone użytkowanie jej elementów 	<ul style="list-style-type: none"> zachowanie cennych siedlisk flory i fauny poprzez wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy, ustalenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na wybranych obszarach, wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.
4.	Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu sporządzona w Nowym Jorku dnia 9 maja 1992 r.	<p>Doprowadzenie do ustabilizowania koncentracji gazów cieplarnianych w atmosferze na poziomie, który zapobiegałby niebezpiecznej antropogenicznej ingerencji w system klimatyczny; cel ma być realizowany przez działania takie, jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> wspieranie zrównoważonych form gospodarki rolnej w kontekście ochrony klimatu, badania, wspieranie, rozwój oraz zwiększenie wykorzystania nowych i odnawialnych źródeł energii, technologii pochłaniania dwutlenku węgla oraz zaawansowanych i innowacyjnych technologii przyjaznych dla środowiska, wspieranie zrównoważonej gospodarki leśnej, zalesiania i odnowień. 	<ul style="list-style-type: none"> zakaz wprowadzania zabudowy na terenach leśnych poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy, zastosowanie w strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów.
5.	Ramowa dyrektywa wodna z dnia 23 października 2000 roku	<p>Ustalenie ram dla ochrony wód, ukierunkowanych m.in. na:</p> <ul style="list-style-type: none"> zapobieganie dalszemu pogarszaniu, ochrona i poprawa stanu ekosystemów wodnych, promowanie zrównoważonego korzystania z wód opartego na długoterminowej ochronie dostępnych zasobów wodnych, redukcję zanieczyszczenia wód podziemnych i zapobieganie ich dalszemu zanieczyszczeniu, zmniejszenie skutków powodzi i susz. 	<ul style="list-style-type: none"> ograniczenie możliwości sytuowania nowej zabudowy w miejscu występowania cieków, zastosowanie w wybranych strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, niewprowadzanie stref z zabudową mieszkaniową na terenach zagrożenia powodziowego.
Dokumenty krajowe			
6.	Polityka ekologiczna państwa 2030 - strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej	<p>Cel szczegółowy I: Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego; weryfikowany m.in. przez wskaźniki dotyczące:</p> <ul style="list-style-type: none"> stanu wód podziemnych, jakości powietrza, odsetka ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w stosunku do ludności ogółem, odsetka ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków. 	<ul style="list-style-type: none"> ograniczenie możliwości sytuowania nowej zabudowy w miejscu występowania cieków.
		<p>Cel szczegółowy II: Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska; weryfikowany m.in. przez wskaźnik dotyczące:</p> <ul style="list-style-type: none"> lesistości kraju, liczebności pospolitych ptaków krajobrazu rolniczego, 	<ul style="list-style-type: none"> zachowanie terenów leśnych i w części rolnych jako strefy otwarte bez możliwości zabudowy, wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
			lasów.
		<p>Cel szczegółowy III: Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych; weryfikowany m.in. przez wskaźniki dotyczące:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pojemności obiektów małej retencji wodnej, - powierzchni parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w miastach, - dynamiki emisji gazów cieplarnianych. 	<ul style="list-style-type: none"> - wytyczenie stref zieleni i rekreacji w miejscach występowania zbiorników wodnych, skwerów, parków, kanałów, - wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej, - zastosowanie w wybranych strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
7.	Polityka energetyczna Polski do 2040 r.	<ul style="list-style-type: none"> - bezpieczeństwo energetyczne przy zapewnieniu konkurencyjności gospodarki, efektywności energetycznej i zmniejszaniu oddziaływania sektora energii na środowisko; weryfikowane m.in. przez: udział odnawialnych źródeł energii w końcowym zużyciu energii brutto, udział odnawialnych źródeł energii w transporcie, średnioroczny przyrost OZE w ciepłownictwie i chłodnictwie, liczbę punktów ładowania pojazdów elektrycznych, liczbę prosumentów energii odnawialnej 	W planie ogólnym miasta Sulejówek nie dopuszczono OZE ze względu na brak racjonalnego uzasadnienia.
8.	Krajowy Program Ochrony Powietrza	<ul style="list-style-type: none"> - ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora bytowo-komunalnego, - ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora transportu drogowego, - zwiększenie udziału czystej energii, ciepła, rozwój OZE, - ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z pozostałych sektorów mających wpływ na stan powietrza, w tym z uwzględnieniem działań dla sektora mieszkalnictwa do realizacji na obszarach wiejskich. 	- ograniczanie nadmiernej ekspansji zabudowy poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy.
9.	Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030	<p>Cel 1. Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego i dobrego stanu środowiska, realizowany m.in. przez takie działania, jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przywracanie i utrzymanie dobrego stanu wód, ekosystemów wodnych i od wody zależnych, - rozwijanie alternatywnych możliwości produkcji energii na poziomie lokalnym, szczególnie na potrzeby ogrzewania i klimatyzacji na terenach o mniejszej gęstości zaludnienia, - wspieranie rozwoju OZE, w szczególności mikroinstalacji w rolnictwie, - zwiększanie lesistości zarówno w wyniku sztucznych zalesień, jak i sukcesji naturalnej, oraz racjonalizacja użytkowania gruntów, zmniejszenie fragmentacji kompleksów leśnych kontynuacja wdrażania oraz rozwijanie instrumentów ochrony przestrzeni rolniczej, leśnej i zasobów glebowych dużej wartości produkcyjnej, - kontynuacja programu ochrony gleb przed erozją, kontynuowanie i rozszerzenie programu małej retencji i retencji glebowej zwłaszcza w lasach i użytkach zielonych, - wprowadzenie ograniczeń w zakresie budownictwa powszechnego i dodatkowe wymagania w zakresie ochrony przed zalaniem budynków podpiwniczonych na obszarach zalewowych i w strefie nadmorskiej oraz na terenach zagrożonych ruchami masowymi. 	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie terenów leśnych i części rolnych jako strefy otwarte bez możliwości realizacji zabudowy, - zastosowanie w wybranych strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, - wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
		<p>Cel 4. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju regionalnego i lokalnego z uwzględnieniem zmian klimatu</p> <ul style="list-style-type: none"> – rewitalizacja przyrodnicza, w tym przywracanie zdegradowanym terenom zieleni i zbiornikom wodnym ich pierwotnych funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem małej retencji w miastach. Wymiana szczelnych powierzchni gruntu na przepuszczalne 	<ul style="list-style-type: none"> – wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej, – zastosowanie w wybranych strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, – wytyczenie stref zieleni i rekreacji w miejscach występowania zbiorników wodnych, skwerów, parków, kanałów.

Źródło: Opracowanie własne

5. Stan i funkcjonowanie środowiska

5.1. Ogólne informacje o obszarze objętym projektem planu ogólnego

5.1.1. Istniejące zagospodarowanie terenu

Miasto Sulejówek jest 22 - tysięcznym miastem o bogatej historii. Mieści się ono w centralnej części województwa mazowieckiego. Od zachodu sąsiaduje z Warszawą, od północy z gminą Zielonka, od wschodu z gminą Halinów a od południa z gminą Wiązowna. Kluczowe w rozwoju miasta była budowa linii kolejowej w 1866 roku, umożliwiającej połączenie Sulejówka z Warszawą. Miasto charakteryzuje się dobrze zachowanym układem urbanistycznym w Miłosnie. Ponadto w mieście występują liczne zachowane zabytki.

Miasto jest bardzo zróżnicowane pod względem zagospodarowania przestrzennego. Teren Woli Grzybowskiej, Sulejówka i Miłosny charakteryzuje się harmonijną, uporządkowaną przestrzenią, co wynika z czytelnego układu urbanistycznego o szerokich ulicach (Fot. 1), zwartych układów zabudowy miejskiej, podobnej kubatury budynków i ich położenia w ramach jednej linii zabudowy. Układ urbanistyczny Sulejówka porządkuje struktury miejskie i wyznacza przestrzenie o różnych funkcjach, które uzupełniają zabudowę mieszkaniową. Pośród zabudowy jednorodzinnej wyróżniają się dominanty, w tym Kościół pw. Najświętszej Maryi Panny Matki Kościoła, budynki szkół i przedszkoli (Fot. 2). Istniejąca zabudowa cechuje się dużą kubaturą (2-3 kondygnacje) (Fot. 3), działkami o powierzchni 600 – 1000 m² i podobnym stylem architektonicznym, dzięki temu tworzy uporządkowaną przestrzeń. Ponadto budynki dobrze wpasowują się w istniejące elementy przyrodnicze (Fot. 4).

Natomiast teren Ratajewa, Szkopówki i Żurawki jest zagospodarowany w sposób chaotyczny i bez wiodącej koncepcji. W niektórych miejscach np. wzdłuż ul. Czynu Społecznego znaleźć można pozostałości po zabudowie zagrodowej, w tym stare budynki inwentarskie. Dzielnice te charakteryzują się znacznymi terenami otwartymi pokrytymi łąkami, polami i zadrzewieniami. Nowa zabudowa powstaje na długich, wąskich działkach porolnych w postaci pasów zabudowy, którą obsługuje jedna wąska droga dojazdowa (Fot. 5). Generuje to wiele problemów, począwszy od infrastrukturalnych, a kończąc na społecznych. Nowa zabudowa wkracza na niezagospodarowane tereny, zaburzając naturalny krajobraz (Fot. 6). Dodatkowo część z nowych dróg nie jest pokryta odpowiednią nawierzchnią, ponieważ miasto nie jest w stanie przejąć i utwardzić tylu kilometrów dróg. Zabudowa powinna powstawać zgodnie z odgórną koncepcją tworzenia zwartych jednostek osadniczych i ze względu na rozdrobnienie własności działek wymagają one procesów scaleń i podziału nieruchomości. Znaczna część Ratajewa i Żurawki objęta jest miejscowymi planami, ale wyznaczają one długie pasy zabudowy naruszające układ przestrzenny Sulejówka. Nowa zabudowa mieszkaniowa jest rozproszona, tworząc mało atrakcyjne przestrzenie miejskie, które pozbawione są najpotrzebniejszych usług i w sposób przypadkowy miesza się z zabudową usługową i produkcyjną.



Fot. 1. Widok na ul. I. Paderewskiego
(sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Fot. 2. Miejska pływalnia i Zespół Szkół Ponadpodstawowych
(sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Fot. 3. Zabudowa szeregowa w Woli Grzybowskiej (sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Fot. 4. Zabudowa jednorodzinna wśród zadrzewienia (sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Fot. 5. Nowa zabudowa przy ul. Czynu Społecznego (sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne

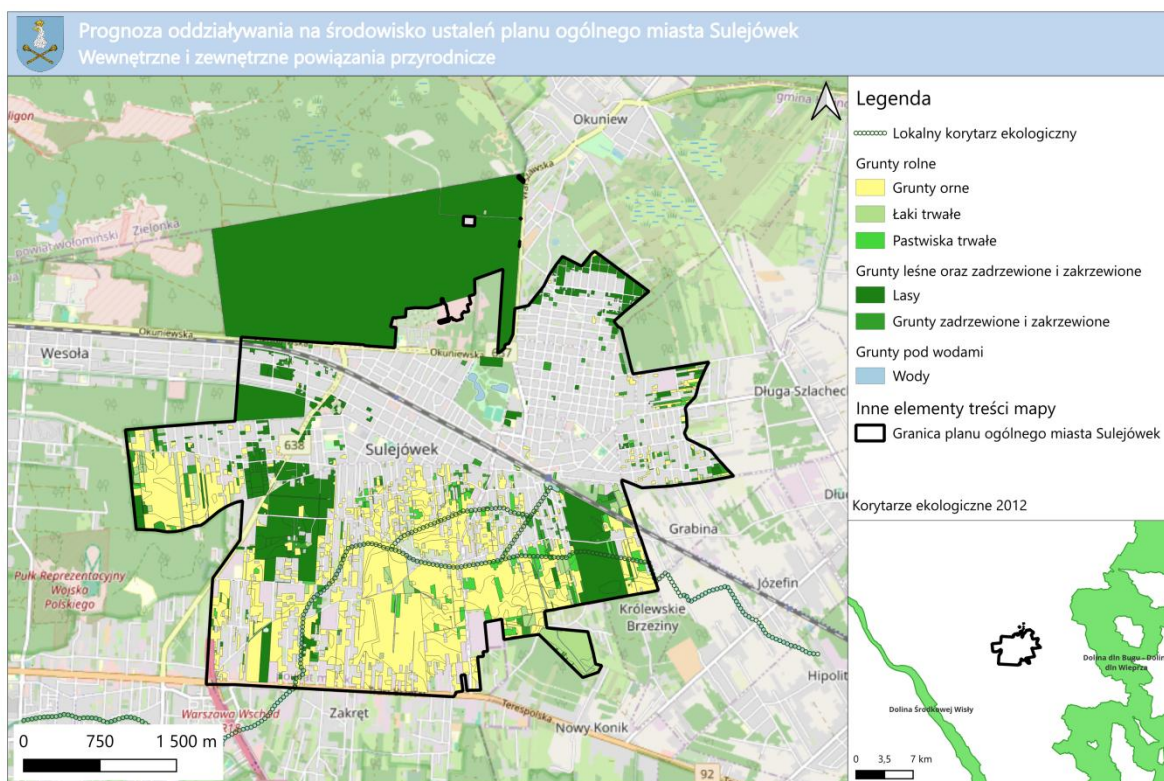


Fot. 6. Nowa rozproszona zabudowa w Żurawce (sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne

5.1.2. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu ogólnego

Miasto Sulejówek cechuje się znacznym zalesieniem w szczególności w północnej i zachodniej części. Zwarte kompleksy leśne występują również we wschodnim rejonie miasta na terenie Nowej Żurawki. Lasy w granicach planu należą do osób prywatnych poza lasem miejskim przy Trakcie Brzeskim. Południowa część miasta jest w znacznym stopniu niezagospodarowana i pokryta jest gruntami ornymi i zielenią naturalną w postaci łąk oraz pastwisk. Tereny zieleni naturalnej ulegają zmianom ze względu na sukcesję naturalną i powoli przekształcają się w tereny zadrzewione. Sieć hydrograficzna miasta jest dość uboga. Głównym ciekim jest Kanał Wawerski zasilany siatką rowów melioracyjnych. W Sulejówku występują wyłącznie sztuczne zbiorniki wodne. Wyróżnić można staw kolejowy „Kolejniak” oraz dwa stawy w Parku Glinianki. Kanał Wawerski poprzez rowy łączy się ze stawem kolejowym. Przez miasto nie przebiegają korytarze ekologiczne o randze krajowej zgodnie z mapą przebiegu korytarzy ekologicznych opracowanej przez zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży⁹. W odległości 5 km na wschód występuje korytarz Doliny dolnego Bugu – Dolina dolnego Wieprza. Możliwe jest wyznaczenie niezaburzonego lokalnego korytarza ekologicznego, który przebiega wzdłuż Kanału Wawerskiego dwoma rowami melioracyjnymi, łącząc się ze stawem kolejowym (Rys. 5.).

⁹ <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>



Rys. 5. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze miasta Sulejów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych z ewidencji gruntów i budynków oraz korytarzy ekologicznych (<https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>, dostęp: 20.08.2025)

Miasto Sulejów jest silnie powiązane z m.st. Warszawa, które stanowi główny ośrodek gospodarczy, kulturowy i społeczny w województwie. Przez Sulejów przebiega fragment drogi ekspresowej S17 oraz drogi wojewódzkie – nr 637 i 638. Ponadto przez miasto przechodzi linia kolejowa nr 2 na trasie Warszawa – Terespol, która kluczowa jest w połączeniu wschodniej części Polski ze stolicą. Na terenie miasta projektowany jest wariant przebiegu drogi S17 uzupełniający pierścień obwodnic wokół Warszawy. Natomiast projekt Centralnego Portu Komunikacyjnego nie przewiduje nowych połączeń kolejowych przechodzących przez Sulejów.

Miasto stanowi ważny punkt o funkcji infrastrukturalnej w województwie mazowieckim, ze względu na występujące stacje elektroenergetyczne, w tym „Miłosna” 400/220/110 kV oraz „Sulejów” 110/15 kV. Przez większość obszaru miasta przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 400 i 220 kV w relacji Miłosna - Ołtarzew. Ponadto, przez Sulejów przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.

5.2. Elementy abiotyczne środowiska

5.2.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne

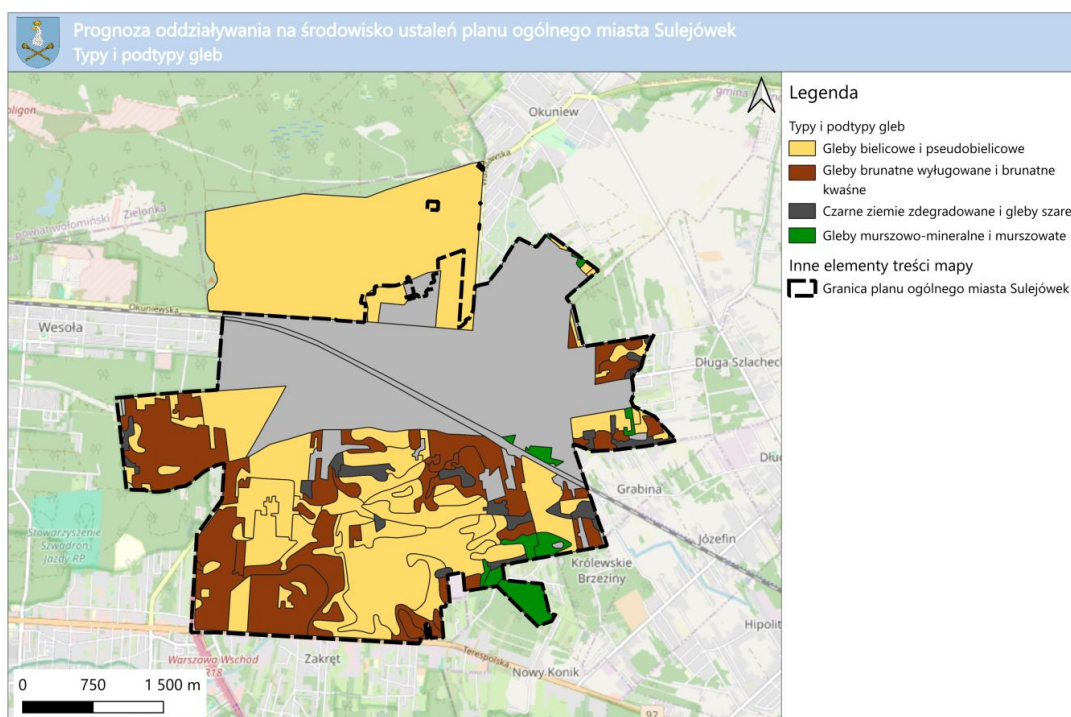
Miasto Sulejów w całości położone jest w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka oraz w mezoregionie Równina Wołomińska. Równina wołomińska obejmuje powierzchnię ok. 1542 km², a wysokość nad poziomem morza kształtuje się w przedziale 81,0 do 148,0 m, a średnia to ok. 106,2 m. Obszar cechuje się starogłacialnym krajobrazem, obejmując równiny i obniżone wysoczyzny nachylone w kierunku północno-zachodnim. Podłoże tworzą w znacznej mierze utwory glacialne i fluwiogłacialne, w tym mozaikowo rozmieszczonymi glinami zwałowymi, piaskami fluwiogłacialnymi i eolicznymi. Mezoregion cechuje także dość duża gęstość zaludnienia¹⁰.

Na terenie Sulejówka występują różne utwory budujące podłoże, które są bardziej zróżnicowane w centralnej i południowo-wschodniej części. W zdecydowanej większości obszar opracowania pokryty jest przez piaski genezy eolicznej i zwietrzelinowej. W południowo-wschodniej części miasta występują miejscowo gliny o genezie lodowcowej oraz pyły piaszczyste o genezie peryglacialnej. Ponadto podłoże

¹⁰ Richling A., Solon J., Macias A., Balon J., Borzyszkowski J., Kistowski M. (red.) 2021. Regionalna geografia fizyczna Polski, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 296

5.2.3. Gleby i warunki gruntowe

W przestrzeni miejskiej występują mało zróżnicowane gleby. Dominują gleby bielcowe i pseudobielcowe, brunatne wylugowane i brunatne kwaśne, a w mniejszym stopniu czarne ziemie zdegradowane i szare ziemie oraz murszowo-mineralne i murszowate. Większość gleb wytworzona jest z piasków luźnych i słabogliniastych. W ogólnej powierzchni gleb istotny udział stanowią gleby antropogeniczne (31,1%). Znajdują się one na terenach istniejącej zabudowy, tj. w centrum Sulejówka, Miłośnie i terenie kolejowym (Rys. 7.). W mieście najliczniej występują gleby słabej jakości zaliczane do V, IVa i IVb klasy bonitacyjnej, natomiast chronione gleby klas I-III nie występują. Gleby bielcowe i pseudobielcowe znajdują się w południowej części miasta obejmując teren Starej Żurawki oraz północną część Ratajewa. Pokryte są one głównie lasami oraz łąkami, co zapobiega przed wywiewaniem wierzchniej warstwy gleby. Gleby brunatne głównie obejmują Szkopówkę, zachodnią i południową część Ratajewa, a w pozostałych miejscach występują w postaci niewielkich płatów po całym mieście. Gleby murszowo-mineralne i murszowate stanowią tereny najbardziej wilgotne w mieście i występują w sąsiedztwie Królewskiego Bagna w południowo-wschodnim Sulejówku.



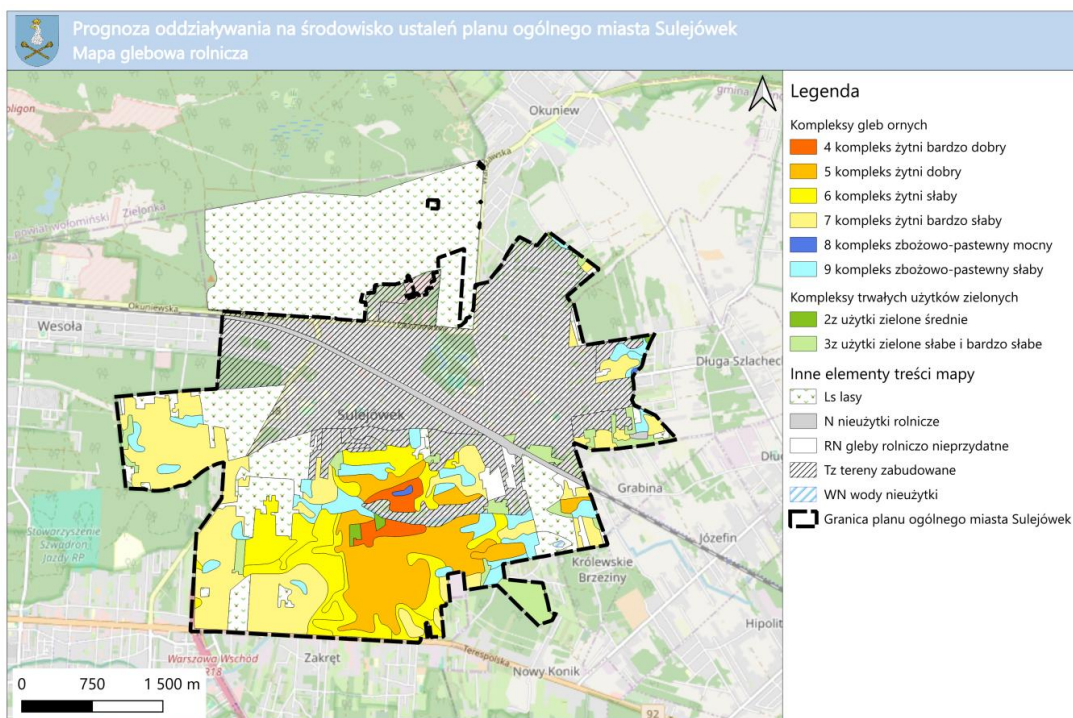
Rys. 7. Typy gleb

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy glebowo-rolniczej w skali 1: 25000 pozyskanej z wojewódzkiego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (dostęp: 28.07.2025 r.)

Rolnictwo na terenie miasta odgrywa coraz mniejszą rolę. Pomimo to część gruntów wciąż użytkowana jest jako grunty orne. W mieście wyszczególnić można 8 kompleksów przydatności rolniczej. Są to jednostki grupujące gleby o podobnej jakości i zdolnościach produkcyjnych. W mieście dominują kompleksy żytnie, a pszenne w ogóle nie występują. Największą powierzchnię zajmuje kompleks żytni bardzo słaby, następnie żytni słaby, żytni słaby i zbożowo-pastewny słaby (Rys. 8.).

Miasto Sulejówkę w zdecydowanej większości terenu cechuje się korzystnymi warunkami podłoża budowlanego zgodnie z Mapą Geośrodowiskową Polski¹⁶. Natomiast niekorzystne warunki występują przede wszystkim na gruntach podmokłych, na których występują gleby murszowo-mineralne i murszowate.

¹⁶ <https://emgsp.pgi.gov.pl/emgsp/>

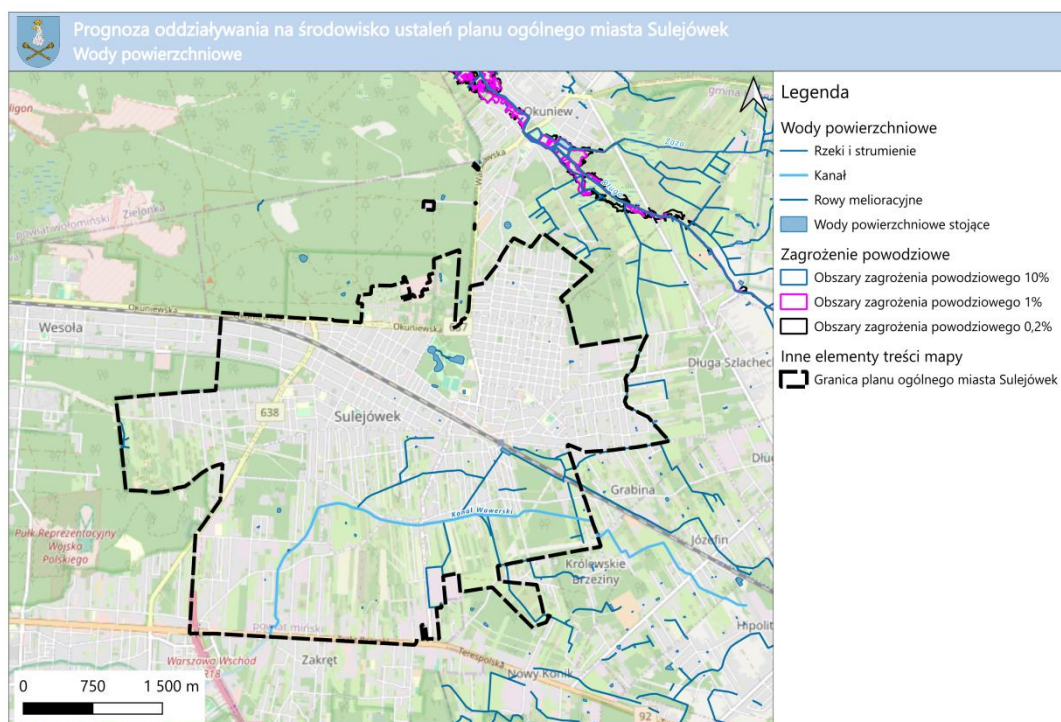


Rys. 8. Kompleksy przydatności rolnej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy glebowo-rolniczej w skali 1: 25000 pozyskanej z wojewódzkiego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (dostęp: 28.07.2025 r.)

5.2.4. Wody powierzchniowe

Sulejówkę cechuje się ubogą siecią hydrograficzną. Głównym ciekim przepływającym przez południową część miasta jest Kanał Wawerski (zwany również: Dopływ z Hipolitowa), którego wody zasilane są przez liczne rowy melioracyjne. Na terenie Sulejówka występują wyłącznie sztuczne zbiorniki wodne, które są zlokalizowane w Parku Glinianki oraz Staw Kolejniak (Rys. 9.).



Rys. 9. Wody powierzchniowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych ISOK, (<https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp>, dostęp: 20.08.2025 r.)

5.2.5. Wody podziemne

Sulejówek w całości położony jest w ramach zbiornika nieudokumentowanych wód podziemnych „Subniecka Warszawska” nr 215 wraz z jej centralną częścią (GZWP nr 2151). Zachodnia część miasta znajduje się w udokumentowanym zbiorniku porowym nr 222 „Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)”. Warstwa wodonośna tego zbiornika powstała w okresie czwartorzędu. Na większości obszarów zbiornika panuje II klasa jakości wody, która wymaga prostego uzdatniania. Zbiornik stanowi podstawowe źródło zaopatrzenia ludności w wodę. Jest on również bardzo podatny na antropopresję ze względu na pobliskie ośrodki miejskie¹⁸.

Sulejówek położony jest na dwóch jednostkach jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) w dorzeczu Wisły w regionie wodnym Środkowej Wisły. Południową część obejmuje jednostka nr 66 - GW200066, natomiast północną jednostka nr 54 - GW200054. Zgodnie z kartami charakterystyki JCWPd ocena stanu w 2012, 2016 i 2019 roku została określona dla obu jednostek jako dobra zarówno dla stanu ilościowego, jak i chemicznego. Presje na JCWPd związane są przede wszystkim z działalnością rolniczą, gospodarką komunalną oraz przemysłem. Wody podziemne w obu jednostkach służą do zaopatrywania ludności w wodę pitną.

5.2.6. Klimat

Według podziału A. Wosia Sulejówek leży w XVIII Środkowomazowieckim regionie klimatycznym. Obejmuje on swym zasięgiem środkową część Niziny Mazowieckiej, w tym Kotlinę Warszawską. Występuje tu stosunkowo największa liczba dni ciepłych (62 dni) i pochmurnych (41 dni)²⁰. Średnia roczna temperatura powietrza w Sulejówku w latach 1991–2020, według danych IMGW, wyniosła 9°C. Najcieplejszymi miesiącami są lipiec i sierpień, w których średnia miesięczna temperatura osiąga około 20°C, natomiast najzimniejszym miesiącem jest styczeń, ze średnią temperaturą na poziomie -2°C (Tabela 3.). W porównaniu z poprzednim okresem referencyjnym (1971–2000) odnotowano wzrost średniej temperatury o około 1,5°C, co jest wyraźnym dowodem na postępujące zmiany klimatyczne.

Tabela 3. Średnia temperatura w miesiącu w latach 1991 – 2020.

Miesiąc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Temperatura	-2°C	-1°C	3°C	9°C	16°C	18°C	20°C	20°C	14°C	9°C	3°C	0°C

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych IMGW

Usłonecznienie, czyli łączny czas, w którym promieniowanie słoneczne bezpośrednio dociera do powierzchni terenu²¹, w Sulejówku w okresie referencyjnym 1991–2020 wynosiło średnio około 1850 godzin rocznie. W porównaniu z poprzednim okresem 1971–2000 oznacza to wzrost o ponad 250 godzin. Zmiana ta wskazuje na wyraźną tendencję do wydłużania się czasu trwania bezchmurnej pogody i większego udziału dni słonecznych w całym roku.

Średnia suma opadów atmosferycznych w Sulejówku w latach 1991–2020 wynosiła od 500 do 600 mm rocznie. Wartości te są porównywalne z wcześniejszymi okresami referencyjnymi i świadczą o względnej stabilności warunków opadowych w tym rejonie²².

Tereny zieleni są ważnym elementem wpływającym na zmianę warunków klimatu lokalnego. Łagodzą one temperaturę powietrza na obszarach zabudowanych i zmniejszają nagrzewanie się powierzchni, np. asfaltu czy ścian budynków, oraz zwiększają wilgotność powietrza. Na terenie Sulejówka występują liczne tereny leśne, a zabudowie w znacznej części miasta towarzyszy zieleń wysoka. W pogodne dni w okresie letnim górne części koron drzew nagrzewają się najbardziej pod wpływem padania promieni słonecznych. Chronią one przed nadmiernym ogrzewaniem czego konsekwencją jest niższa odczuwalna temperatura powietrza. Obszary leśne wykazują również mniejsze amplitudy powietrza, czyli łagodzą klimat, ale zjawisko to można zaobserwować tylko w skali lokalnej, w najbliższym sąsiedztwie lasów. Jego natężenie zależne jest od gęstości lasu i jego typu. Rozłożyste korony drzew liściastych będą w większym stopniu chroniły dolne części lasu od przegrzewania niż drzewa iglaste.

Dużą rolę w łagodzeniu klimatu ma również obecność wód powierzchniowych. W Sulejówku są to przede wszystkim zbiorniki w Parku Glinianki, Kanał Wawerski czy Staw Kolejniak. Wody powierzchniowe w ciepłe i słoneczne dni zaczynają parować, co powoduje zwiększenie wilgotności powietrza. Istotnym

¹⁸ Mikołajków J., Sadurski A., 2017, Informator PSH – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, PIG-PIB

²⁰ Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Sulejówek, Warszawa, 2016

²¹ <https://klimatolodzy.pl/index.php/pl/baza-wiedzy/elementy-meteorologiczne/uslonecznienie>

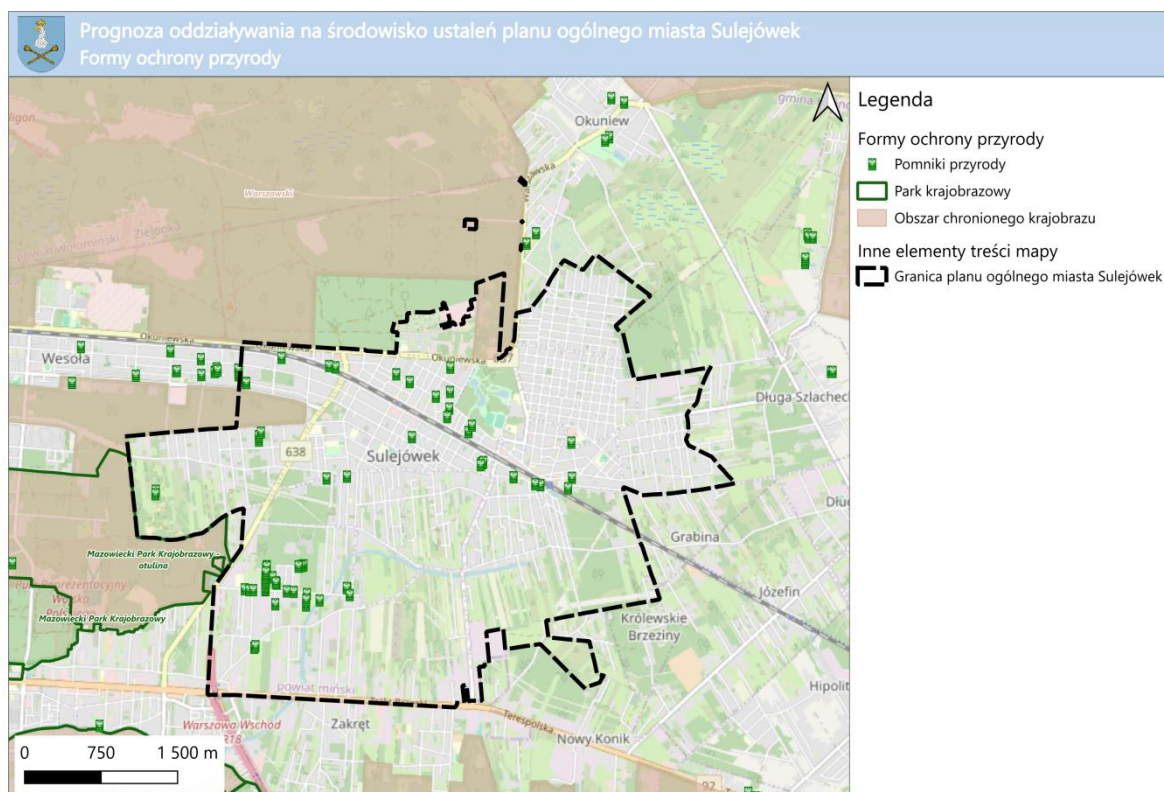
²² <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-maps/#Precipitation/Yearly/1991-2020/8/Winter>

z punktu widzenia klimatu staje się ochrona obecnych zbiorników, kanałów, rowów poprzez przeciwdziałanie ich wysychaniu.

5.3. Elementy biotyczne środowiska

5.3.1. Formy ochrony przyrody

Na terenie występują chronione formy przyrody wymienione w art. 6. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zachodnia i północna część miasta znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego głównie obszary leśne. Tuż przy granicy z Warszawą występuje również otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Ponadto, w Sulejówku wyróżnić można szereg drzew, najczęściej dębów szypułkowych stanowiących pomniki przyrody (Rys. 10.).



Rys. 10. Formy ochrony przyrody

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (dostęp: 20.08.2025 r.)

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje obszary „wyróżniające się krajobrazem o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspakajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych”. WOChK w granicy miasta Sulejówek objęty jest strefą ochrony zwykłej, dla której zakazuje się²³:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,

²³ Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Poza obszarem opracowania wzdłuż granicy z Warszawą znajduje się otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Została ona wyznaczona w celu zabezpieczenia Parku „przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka”. Wśród wielu zakazów wymieniony został m.in. zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych; zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej²⁴. Ten zakaz jednak nie będzie wpływał na ustalenia projektu planu ogólnego ze względu na to, że wymienione zakazy dotyczą się działań w granicy Parku, poza którym wytyczoną także otulinę.

5.3.2. Flora

Szata roślinna w mieście nie jest zróżnicowana. Większość lasów i zadrzewień stanowią bory, zwłaszcza bór mieszany świeży i bór świeży, oraz lasy mieszane świeże. Gatunkiem dominującym jest sosna, która tworzy stary drzewostan miasta. Mniejszy udział ma brzoza, dąb, olsza czy też modrzew. Runo bogate jest we wrzos, konwalię majową, borówkę oraz liczne gatunki traw²⁵. W Sulejówku mieszczą się bogate siedliska naturalne w tym ciepłolubne dąbrowy oraz grąd środkowoeuropejski i kontynentalny. W mieście występują również gatunki inwazyjne zagrażające rodzimym gatunkom. Zaliczyć do nich można robinie akacjową (*Robinia pseudoacacia*), klon jesionolistny (*Acer negundo*) i dąb czerwony – (*Quercus rubra*)²⁶.

5.3.3. Fauna

Fauna Sulejówka nie należy do szczególnie bogatej, gdyż na jego terenie występuje stosunkowo niewiele gatunków dzikich zwierząt. Najczęściej spotykane są pospolite zwierzęta leśne, takie jak dziki, lisy, sarny oraz ptaki np. dzięcioły i mysikróliki. W północnej części miasta można natomiast spotkać rzadziej występujące gatunki, m.in. kumaka nizinnego (*Bombina bombina*) oraz zalotkę większą (*Leucorrhinia pectoralis*)²⁷.

5.4. Krajobraz i krajobraz kulturowy

Krajobraz Sulejówka nie jest jednolity na całym obszarze miasta. Wyróżnić można szereg typów krajobrazu, w tym leśny, rolny, miejski z zabudową niską, miejski z zabudową średniowysoką oraz miejski o charakterze usługowo-produkcyjnym.

Krajobraz leśny występuje głównie w sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych i obejmuje bory sosnowe, stanowiące ważny element przyrodniczy miasta (Fot. 7).

Krajobraz rolny zachował się przede wszystkim w południowej części miasta – na terenie Ratajewa i Starej Żurawki. Są to tereny otwarte, na które sukcesywnie wkracza nowa zabudowa jednorodzinna. Zjawisko to prowadzi do zaburzenia tradycyjnego naturalnego krajobrazu i fragmentacji siedlisk, co czyni

²⁴ Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego

²⁵ Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Sulejówek, Warszawa, 2016

²⁶ https://dane.gov.pl/pl/dataset/1760/resource/21068,inwazyjne-gatunki-obce-roslin-i-zwierzat/table?page=1&per_page=20&q=&sort=

²⁷ <https://www.gov.pl/web/gdos/bank-danych-o-zasobach-przyrodniczych-BD>

ten obszar szczególnie istotnym z punktu widzenia ładu przestrzennego. Przez część obszarów przebiegają linie elektroenergetyczne, które negatywnie wpływają na istniejący krajobraz (Fot. 8).

Krajobraz miejski z zabudową niską jest najczęściej spotykanym typem w Sulejówku. Charakteryzuje się harmonijnym układem urbanistycznym, powstałym w oparciu o czytelną sieć komunikacyjną. Zabudowa niska uzupełniona jest o usługi, które dobrze wpisują się w tkankę miejską.

Krajobraz miejski z zabudową średniowysoką występuje rzadko, ale można go wskazać na osiedlach: Wodociągowa, Idzikowskiego, oraz Placu Czarnieckiego. Zlokalizowane są one głównie przy drogach wojewódzkich nr 637 i 638. W krajobrazie tych osiedli dominują budynki o wysokości do 5 kondygnacji, wyróżniające się na tle zabudowy jednorodzinnej (Fot. 9).

Krajobraz usługowo-produkcyjny koncentruje się wzdłuż ulicy Trakt Brzeski i Marszałka J. Piłsudskiego w południowej części miasta. Tworzą go budynki o dużej powierzchni, często o niskiej jakości wizualnej oraz niepasujące do otoczenia. Zabudowa ta jest chaotyczna i nieuporządkowana, co obniża estetykę krajobrazu miejskiego (Fot. 10).

W ujęciu całościowym Sulejówek wyraźnie dzieli się na część centralną i północną – bardziej uporządkowaną pod względem przestrzennym – oraz część południową, gdzie chaotyczna, pasmowa zabudowa zakłóca ład urbanistyczny i krajobrazowy.



Fot. 7. Grunty leśne przy ul. Hotelowej
(sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Fot. 8. Trasa linii elektroenergetycznej
(sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Fot. 9. Zabudowa wielorodzinna przy al. Marszałka J.
Piłsudskiego
(sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Fot. 10. Zabudowa usługowa przy al. Marszałka J. Piłsudskiego
(sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne

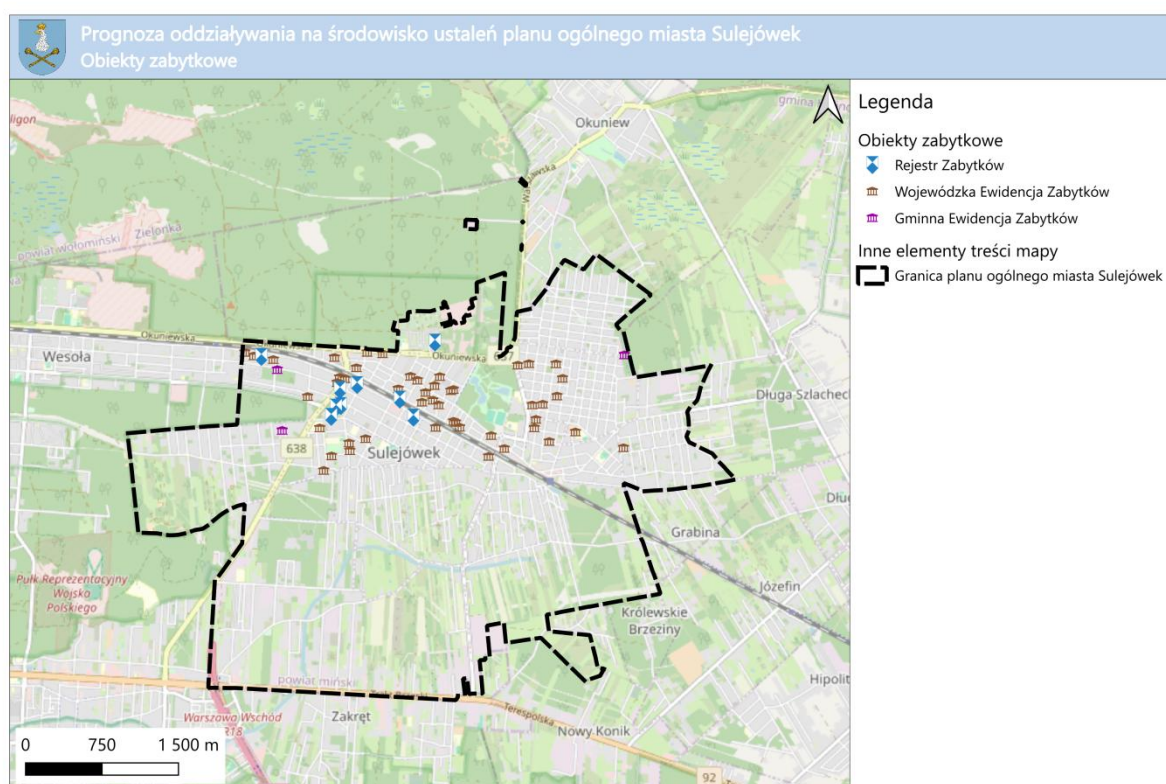
W Sulejówku występują liczne zabytki wpisane do rejestru zabytków NID. Należą do nich głównie historyczne wille i dworki, obejmujące m.in. budynek obecnego urzędu miejskiego (Fot. 11), willę Bzów (Fot. 12) oraz kompleks willowy „Milusin”, w którym mieszkał Marszałek Józef Piłsudski. Stanowią one materialne dziedzictwo kulturowe Polski, dlatego ich ochrona i właściwe wyeksponowanie w krajobrazie miejskim mają szczególne znaczenie. Ponadto w mieście szereg obiektów zostało wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, co podkreśla walory krajobrazowe miasta (Rys. 11.).



Fot. 11. Willa Dewajtis przy ul. Dworcowej 55
(sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Fot. 12. Willa Bzów przy ul. Paderewskiego 94
(sierpień 2025)
Źródło: Opracowanie własne



Rys. 11. Obiekty zabytkowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa (<https://nid.pl/zasoby/>, dostęp: 07.07.2025) oraz Zarządzenia nr BBM.005.105.2021 Burmistrza Miasta Sulejówek z dnia 5 lipca 2021 r.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek z 2017 roku, wytyczone zostały strefy ochrony konserwatorskiej o najcenniejszych obszarach o znaczeniu architektonicznym i historycznym, w tym Strefę „A i B” obejmujące tereny związane z życiem i działalnością Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz układ urbanistyczny dzielnicy Miłosna (d. Cechówka). Zaplanowane jest również utworzenie parku kulturowego „Śladami Twórców Niepodległej” w obrębie obiektów związanych przede wszystkim z Józefem Piłsudskim.

6. Istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska

6.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi i gleb

Miasto Sulejówek jest miejscowością charakteryzującą się równinnym ukształtowaniem terenu. Na terenach o nierównej, falowanej rzeźbie terenu zagrożeniem może być erozja wodna – zmywy powierzchniowe występujące w szczególności na skutek intensywnych bądź długotrwałych opadów lub w okresie roztopów. Na obszarze opracowania zagrożenia taką erozją należy jednak uznać za średnie, ponieważ większość obszaru miasta cechuje równinne ukształtowanie terenu.

W mieście niezagospodarowane tereny to przede wszystkim rozległe obszary gruntów rolnych oraz leśnych, które stanowią rezerwy miejskie. Nieprawidłowo prowadzona gospodarka rolna może przyczynić się też do degradacji gleby na skutek spadku zawartości materii organicznej w glebie, będącej skutkiem wprowadzania monokultur, nadmiernej intensyfikacji rolnictwa czy stosowania środków chemicznych prowadzących do wymierania bezkręgowców niezbędnych dla ochrony żyzności gleb. Mimo obecności gruntów ornych, prowadzenie roli w granicy miasta odgrywa coraz mniejszą rolę, dlatego wszelka działalność związana z prowadzeniem działalności rolniczej będzie w mniejszym stopniu stanowić zagrożenie dla powierzchni ziemi.

Degradacja powierzchni ziemi może wystąpić również na skutek przekształcenia terenu i zmiany sposobu jego użytkowania. Głównym zagrożeniem w mieście jest rozpraszanie nowej zabudowy na terenach wcześniej niezainwestowanych obejmujących grunty rolne, zwłaszcza gdy wydawane są decyzje WZ, gdy na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy. Nowa zabudowa zasklepia glebę i prowadzi do jej degradacji, co oddziałuje na lokalną adaptację otoczenia do zmian klimatu.

Działalność człowieka może przyczynić się też do zanieczyszczenia gleb, spowodowanego emisją szkodliwych substancji bezpośrednio do gleby lub też związanego z zanieczyszczeniem wód czy zanieczyszczeniem powietrza. Zagrożenie zanieczyszczeniami należy rozpatrywać ze świadomością złożonych związków między poszczególnymi elementami środowiska, ich stanem i funkcjonowaniem. Występowanie zanieczyszczenia gleb może być związane z rozwojem sieci dróg i ich dalszym użytkowaniem. Pojazdy wykorzystywane do transportu indywidualnego lub w czasie robót budowlanych mogą być źródłem emisji substancji ropopochodnych, zanieczyszczających glebę bezpośrednio lub osiadających na nawierzchniach utwardzonych dróg, parkingów i placów, a następnie wpływających z nich na nawierzchnie przepuszczalne lub nieurządzone. Według danych Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej na terenie Sulejówka nie występują osuwiska ani miejsca zagrożone ruchami masowymi²⁹. Zatem nie rozpatruje się tego jako istniejące zagrożenie.

6.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych

Miasto Sulejówek znajduje się w zasięgu dwóch jednostek jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych – „Długa” (RW20001026718499) oraz „Kanał Nowe Ujście” (RW20001025949).

Czynnikiem determinującym stan wód powierzchniowych są m.in. punktowe źródła zanieczyszczeń wód w postaci zrzutu ścieków (bytowych i komunalnych), które nie zawsze pochodzą z obszaru opracowania, ale także mogą mieć swoje źródło poza granicą miasta. Dodatkowo na stan wód wpływa spływ powierzchniowy z terenu miasta, który przenosi ze sobą zanieczyszczenia na dalsze tereny. Wspomniane zanieczyszczenia mogą również stać się zagrożeniem dla wód powierzchniowych stojących, gdzie obecne są ryby, zmniejszając ich liczebność poprzez wzrost eutrofizacji wód doprowadzające do zmniejszenia ilości tlenu np. w stawie Kolejniak. Zlewnie JCWP rzecznych na terenie miasta są zagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego (Tabela 4.).

Tabela 4. Informacje o presjach determinujących, rodzaju użytkowania obszaru zlewni i ocenie ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego JCWP rzecznych w rejonie miasta Sulejówek

JCWP „Długa” (RW20001026718499)	
Presje determinujące stan wód	
Główne źródło presji troficznych	źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone)
Główne źródło presji zasalających	nie dotyczy
Główne źródło presji hydromorfologicznych	prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne, obiekty mostowe - rzeki pozostałe

²⁹ <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl>

Główne źródło presji chemicznych	nie dotyczy
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	zagrożona
Rodzaj użytkowania obszaru zlewni JCWP (% powierzchni zlewni)	
Tereny zurbanizowane	16
Tereny rolnicze	38
Tereny leśne	41
JCWP „Kanał Nowe Ujście” (RW20001025949)	
Presje determinujące stan wód	
Główne źródło presji troficznych	odpływ miejski (wody opadowe)
Główne źródło presji zasalających	nie dotyczy
Główne źródło presji hydromorfologicznych	prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne, obiekty mostowe - rzeki pozostałe
Główne źródło presji chemicznych	rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	zagrożona
Rodzaj użytkowania obszaru zlewni JCWP (% powierzchni zlewni)	
Tereny zurbanizowane	45
Tereny rolnicze	21
Tereny leśne	35

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Kart charakterystyki zlewni JCWP rzecznych (RW20001026718499, RW20001025949)

Miasto Sulejówek znajduje się również w zasięgu dwóch jednostek jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) – nr 54 (GW200054) i 66 (GW200066). Obie jednostki odznaczają się dobrym stanem ilościowym, chemicznym. Natomiast znaczący wpływ na stan JCWPd ma presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem³⁰. Wpływ na stan wód podziemnych ma przede wszystkim naturalna bariera izolacyjna. JCWPd nie są zagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego. Na terenie miasta występują także przedsiębiorstwa, których funkcjonowanie może mieć wpływ m.in. na stan wód w mieście.

Presja na wody podziemne na terenie miasta jest wynikiem działalności człowieka, w tym rozwój zabudowy, której funkcjonowanie jest związane z uszczelnieniem powierzchni i emisją zanieczyszczeń. Wody podziemne mogą być narażone na zanieczyszczenia, w pobliżu oczyszczalni ścieków MZWiK Sulejówek. Zagrożeniem są istniejące cmentarze, w szczególności te wciąż pozostające w użytkowaniu. Szczególnie narażone na zanieczyszczenie wód podziemnych są obszary w otoczeniu obiektów stanowiących zakłady usługowe i produkcyjne.

Tabela 5. Informacje o przedsiębiorstwach mających wpływ na środowisko

Lp.	Obiekt
1.	Oczyszczalnia Ścieków w Sulejówku
2.	"Darg Plast" przetwórstwo tworzyw sztucznych Dariusz Grabarczyk
3.	JAN-PLAST Jan Szulim
4.	Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Sulejówku
5.	PHU Kamyk Białecka Anna
6.	PPHU "FOL-PLAST" Urbańska Maria
7.	Stacja Paliw Orlen S.A.
8.	Stacja Paliw Orlen S.A.
9.	„FORMED" Paweł i Piotr Dziuba Sp. J
10.	ANWA-TECH Popławski Teodor
11.	Betoniarstwo Kazimierz Korzeniak
12.	EVE SP. Z O.O.
13.	Noviplast Nowicki Spółka Jawna
14.	PPH MARC-TH M. i B. Kamiński sp.j
15.	PPHU "FOL-PLAST" Urbańska Maria
16.	PPHU ACCA
17.	WIMATECH Sp.J.
18.	Witoplast s.j.
19.	Wytwórnia Garmazeryjno-Wędliniarska Edmund Powierża

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://antropopresja.pgi.gov.pl/> [25.10.2025]

Podczas eksploatacji obiektów lub w wypadku ewentualnej awarii metale ciężkie czy inne szkodliwe substancje mogą przedostać się w głąb podłoża i wpłynąć na jakość wód podziemnych, w tym tych pełniących funkcję zaopatrzenia zbiorowego ludności w wodę. Stopień przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych zależy m.in. od składu podłoża, izolacyjności czy głębokości występowania głównego użytkowego poziomu wodonośnego.

³⁰ Karty charakterystyki JCWPd nr 54 (GW200054) oraz nr 66 (GW200066), PGWWP

Według map hydrogeologicznych Polski pochodzących z PIG-PIB stopień zagrożenia dla wód podziemnych określono jako niski we wschodniej części miasta i średni na zachodzie. Natomiast stopień podatności wód na zanieczyszczenie w granicach całego miasta jest zróżnicowany. Południe cechuje się wysokim i bardzo wysokim stopniem podatności, podczas gdy teren Miłosny odznacza się bardzo niskim i niskim stopniem podatności.

6.3. Zagrożenie powodzią

Na obszarze Sulejówka nie występują obszary zagrożenia powodziowego. Najbliżej granicy miasta występują one przy rzece Długiej w Okuniewie, na północnym-wschodzie. Sulejówek nie znajduje się również w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią od wód gruntowych. Z tego względu zagrożenia powodzią w mieście Sulejówek nie występują.

6.4. Zagrożenie dla klimatu

Coraz częściej odnotowuje się liczbę dni bardzo ciepłych bez opadów w okresie letnim oraz łagodniejsze zimy, co jest związane ze zwiększającą się presją człowieka na środowisko. Rokrocznie średnia temperatura powietrza w Polsce wzrasta. Rosnąca presja antropogeniczna związana z nadmiernym i ekspansywnym rozwojem zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych, np. poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w miejscach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, może doprowadzić do znacznego wpływu na lokalny klimat. Ponadto, potencjalnym zagrożeniem z planistycznego punktu widzenia jest nieracjonalne przypisywanie wskaźników zagospodarowania w dokumentach planistycznych, np. zbyt wysoka nadziemna intensywność zabudowy oraz powierzchnia zabudowy przy małej ilości powierzchni biologicznie czynnej.

Często, aby umożliwić powstanie nowych budynków, należy najpierw przygotować teren pod zabudowę, co może się wiązać z wycinką drzew i zniszczeniem siedlisk. Istniejące rowy melioracyjne lub tereny podmokłe mogą być zakopywane lub osuszane ze względu na prowadzenie nowych inwestycji. Ponadto, zagrożeniem dla klimatu są źródła zanieczyszczeń pochodzące przede wszystkim ze spalania paliw przez pojazdy oraz spalania materiałów do ogrzewania domów w tzw. kopciuchach – zwłaszcza w okresie zimowym.

6.5. Zagrożenie dla flory i fauny

Miasto Sulejówek odznacza się naturalną florą obejmującą bory sosnowe, dąbrowy, olsy oraz grunty rolne, łąki i pastwiska. Ponadto w mieście występują liczne tereny zieleni publicznej. Wspólnie stanowią one system przyrodniczy miasta pełniący szereg funkcji w tym, klimatyczne, hydrologiczne i biologiczne. Fauna nie jest szczególnie bogata w mieście i obejmuje wyłącznie pospolite gatunki zwierząt leśnych.

Zagrożenie zmianą sposobu zagospodarowania, spowodowaną presją urbanistyczną, dotyczy głównie terenów pól uprawnych w południowej części miasta. Najcenniejsze przyrodniczo tereny miasta są zabezpieczone przed rosnącą presją inwestycyjną przez ich objęcie formami ochrony przyrody. Tym nie mniej, powstawanie nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych może mieć niekorzystny wpływ na ich cele ochrony, w tym na populację zwierząt.

Rozbudowana sieć komunikacyjna Sulejówka powoduje m.in. redukcję powierzchni siedlisk leśnych i rolnych oraz fragmentację ekosystemów, tworząc odizolowane płyty. Ma to miejsce np. w Ratajewie przy Alei Marszałka J. Piłsudskiego oraz w Nowej Żurawce przy ul. Czynu Społecznego. Niekorzystnie na faunę i florę mogą oddziaływać też obiekty infrastruktury technicznej. Istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne, w szczególności wysokiego i najwyższego napięcia, są szczególnym zagrożeniem dla ptaków.

Niezależnie od wprowadzonych rozwiązań szczegółowych, w tym także od utrzymania lub zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów w granicach Sulejówka, zagrożeniem dla fauny i flory obszaru jest zanieczyszczenie środowiska. Na roślinność szczególnie niekorzystnie mogą oddziaływać zanieczyszczenia emitowane bezpośrednio do wód i gleb. Zanieczyszczenia mogą nie tylko wpływać na gatunki fauny i flory wrażliwe na zmiany stanu środowiska, ale też przyczyniać się do zmniejszenia żyzności gleb, a przez to ograniczać rozwój roślinności.

6.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza

Jakość powietrza w Sulejówku jest prawidłowa, określona klasą A zgodnie z „Roczną oceną jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2024” GIOŚ. Jedyne przekroczenie

zanieczyszczeń odnotowano w zawartości Benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 dotyczącym ochrony zdrowia ludzi³². Natomiast w Sulejówku na koniec 2023 roku stwierdzono 852 kopciuchy, co plasuje miasto na 13 miejscu w rankingu spośród gmin warszawskiego obwarzanka pod względem liczby kopciuchów³³. Innym źródłem zanieczyszczeń są paliwa spalane przez pojazdy mechaniczne. Przez miasto przebiegają m.in. droga krajowa nr 92 oraz drogi wojewódzkie nr 637 i 638, gdzie natężenie ruchu pojazdów jest największe.

6.7. Zagrożenie hałasem

W Sulejówku można zidentyfikować kilka źródeł hałasu komunikacyjnego – hałas drogowy, kolejowy, lotniczy i wojskowy. Największą uciążliwością na terenie miasta cechuje się hałas drogowy skupiony wzdłuż drogi krajowej nr 92 – Trakt Brzeski oraz linii kolejowej nr 2 (Warszawa Zachodnia – Terespol). Obie trasy negatywnie wpływają na klimat akustyczny terenów do nich przylegających. W przypadku drogi krajowej, przekroczenia w zakresie od 1 dB do 5 dB sięgają 6 budynków chronionych, od 5 dB do 10 dB sięgają 3 budynków chronionych, a wyższe przekroczenia nie dotyczą budynków chronionych³⁴. Pozostałe ulice na obszarze Sulejówka generują mniejsze uciążliwości dla mieszkańców. Przewiduje się, że po wybudowaniu Wschodniej Obwodnicy Warszawy, zachodnie fragmenty miasta będą narażone na imisję hałasu. Linia kolejowa przebiega przez centrum miejscowości i w związku z tym uciążliwości związane z transportem kolejowym dotyczą w powiecie mińskim nawet 7414 osób (55,0-59,9 dB).

6.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym

Przez Sulejówek przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć, które łączą się ze stacją elektroenergetyczną 400/220/110 kV „Miłosna” oraz stacją 110/15kV „Sulejówek”. W pobliżu wymienionych stacji zagrożenie poziomu promieniowania elektromagnetycznego jest wyższe. Ponadto w mieście występuje 27 masztów GSM. Obiekty te emitują PEM, które nie przekracza obecnie obowiązujących norm. Linie elektroenergetyczne przebiegają głównie przez grunty orne, ale również przez niektóre tereny leśne, co może mieć wpływ na środowisko, jak również na zdrowie ludzi w przypadku przekroczenia parametrów zwłaszcza w obecności linii w pobliżu zabudowań.

6.9. Zagrożenie poważnymi awariami

Istniejące obiekty infrastruktury mogą być w przyszłości przyczyną wystąpienia awarii, a w konsekwencji doprowadzić do skażenia i pogorszenia stanu środowiska. Przez Sulejówek przebiega droga krajowa oraz drogi wojewódzkie, przez które porusza się wiele pojazdów, w tym te, które m.in. transportują materiały niebezpieczne. Podczas wypadku pojazdu lub braku szczelności załadunku, transportowane materiały lub substancje mogą skazić pobliskie tereny. Na terenie Sulejówka zlokalizowana jest miejska oczyszczalnia ścieków. W razie awarii, zanieczyszczenia mogą przedostać się na sąsiednie tereny i je skazić. Na dzień 31.12.2024 r. na obszarze miasta Sulejówek i w najbliższej okolicy nie zidentyfikowano zakładów o dużym ryzyku lub o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej³⁵.

³² Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2024, s.108

³³ <https://polskialarmsmogowy.pl/2024/02/smogowy-obwarzanek-warszawy-ponad-41-tysiecy-dymiacych-kopciuchow/>

³⁴ Strategiczna mapa hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie w województwie mazowieckim, Wrocław, 2022

³⁵ Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024, <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>; [dostęp: 05.08.2025]

7. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu ogólnego

Dnia 1 lipca 2026 r., z mocy powszechnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego, swoją moc utraci studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek. Po utracie ważności studium, do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, nie będzie można wydawać nowych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W przypadku nieuchwalenia projektowanego planu ogólnego jedynymi dokumentami, na których podstawie będą mogły powstać inwestycje wymagające pozwoleń na budowę lub zgłoszenia, będą decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które uzyskano przed 1 lipca 2026 r., oraz obowiązujące plany miejscowe. Nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów obowiązujących będzie można uchwalić wyłącznie w określonych przypadkach, to znaczy o ile:

- przed dniem utraty mocy studium ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu,
- projekt planu miejscowego dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- projekt planu miejscowego dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju.

Na terenie miasta Sulejówek obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi obejmują powierzchnię ok. 1286,31 ha co stanowi ok. 66,64% miasta. Tam, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, instrumentem do realizacji inwestycji są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzje takie wydawane są na podstawie innych zasad niż sporządzane plany miejscowe. Miasto np. nie ma możliwości wydania decyzji negatywnej ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, czy środowiskowe (jak np. brak sieci wodociągowej, czy kanalizacyjnej). Popularność instrumentu decyzji WZ powoduje, że wydawane decyzje, powodują znaczne rozproszenie zabudowy, a co za tym idzie zagrożenie dla środowiska. Zabudowa rozproszona, z reguły nie jest przyłączana do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, nie uwzględnia lokalnych i ponadlokalnych ciągów przyrodniczych i często wkracza na tereny atrakcyjne przyrodniczo i krajobrazowo oraz na obszary o wysokiej bioróżnorodności. Uchwalenie planu ogólnego uporządkuje zasady wydawania ww. decyzji ograniczając możliwość ich wydawania wyłącznie do, wskazanego w POG, obszaru uzupełnienia zabudowy. Co więcej pomimo, że decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydane przed 1 stycznia 2026 r. będą bezterminowe to plan ogólny będzie stanowił podstawę do opracowania nowych planów miejscowych. Uchwalenie planów miejscowych dla obszarów, które obecnie ich nie posiadają zatrzyma również niekontrolowany rozwój zabudowy na podstawie wydanych wcześniej decyzji WZ.

W przypadku nieuchwalenia planu ogólnego z dniem 1 lipca 2026 wygaśnie obowiązujące Studium i nie będzie można wydawać nowych decyzji o warunkach zabudowy. Nowa zabudowa będzie mogła się rozwijać na podstawie obowiązujących planów miejscowych, a w pozostałych rejonach miasta nowa zabudowa będzie mogła być realizowana wyłącznie na podstawie wydanych wcześniej decyzji WZ. Realizacja zabudowy na podstawie decyzji WZ sprzyjać będzie choćby dalszej fragmentacji krajobrazu, ograniczeniu liczby i zasięgu siedlisk, spadkowi bioróżnorodności oraz eliminacji gatunków, a także wzrostowi zanieczyszczeń wód podziemnych oraz niskiej emisji.

Decyzje WZ, wydawane w przypadku braku planu miejscowego, ustalane są w oparciu o tzw. analizę sąsiedztwa, z nikłą swobodą decyzyjną po stronie władz miasta. Zabudowa powstająca na ich podstawie polega więc na kontynuacji funkcji i gabarytów zabudowy na działkach sąsiadujących, ale bez możliwości świadomego kształtowania struktury przestrzennej miejscowości. Zdarza się, że w ten sposób powstają chaotycznie rozproszone tereny mieszkaniowe zaburzające ład przestrzenny na terenie miasta. Dodatkowo przy takich inwestycjach miasto ponosi znacznie większe koszty wynikające z doprowadzeniem do działek odpowiednich sieci infrastruktury technicznej, których realizacja jest nieproporcjonalnie droższa niż w zwartych osiedlach

W przypadku braku uchwalenia planu ogólnego znaczne ograniczenie możliwości sporządzania nowych planów miejscowych lub zmian obowiązujących planów miejscowych jest zagrożeniem dla ładu przestrzennego miasta. Nie będzie możliwa rewizja charakteru inwestycji planowanych do realizacji na podstawie obowiązujących planów miejscowych lub ważnych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzji o warunkach zabudowy, których ustalenia niejednokrotnie stoją w sprzeczności z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną na przykład w studium, nie będzie można zastąpić planem miejscowym, będącym właściwym narzędziem do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Nie będzie możliwa również nawet drobna zmiana warunków realizacji projektowanego przedsięwzięcia, polegająca

choćby na dostosowaniu go do zmieniających się potrzeb przyszłych użytkowników lub na określeniu precyzyjnych, aktualnych wymagań dla inwestycji.

Brak możliwości uchwalania planów miejscowych dla niektórych terenów w mieście negatywnie wpłynie także na stan ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów. Plan miejscowy może określać przeznaczenie nie tylko terenów zabudowanych, ale też terenów otwartych. Jego ustalenia mogą zabezpieczać wybrane obszary przed zabudową, wyznaczać rezerwę terenu pod wody powierzchniowe czy określać charakter terenów zieleni. W planie miejscowym można zawrzeć również inne rozstrzygnięcia, jak na przykład ochronę wybranych drzew lub grup zieleni, obowiązek realizacji nasadzeń przy zagospodarowaniu działki budowlanej czy ciągów zieleni przy budowie dróg. Ponadto, zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalenie ochrony w planie miejscowym, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest jedną z form ochrony zabytków. W przypadku znaczącego ograniczenia uchwalania planów miejscowych, będącego skutkiem nieuchwalenia planu ogólnego, nie będzie możliwości skorzystania ze wspomnianych narzędzi służących ochronie zabytków i przyrody.

Analizując skutki nieuchwalenia przedmiotowego planu ogólnego należy również pamiętać, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Według art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do zadań własnych gminy należą natomiast m.in. sprawy ładu przestrzennego. Brak dokumentu określającego wytyczne w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i brak możliwości uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwi realizację zadań własnych miasta. Biorąc pod uwagę powyższe, uchwalenie planu ogólnego należy uznać za obowiązkowe i konieczne działanie władz miasta.

8. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko

Jak już wspomniano w rozdziale 4.1, plan ogólny jest dokumentem o wąskim zakresie merytorycznym, który precyzyjnie określono w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w aktach wykonawczych do tej ustawy. Co więcej, szeroki profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych wyznaczanych w planie ogólnym nie pozwala na przewidzenie przyszłego, konkretnego sposobu zagospodarowania terenów objętych sporządzanym dokumentem, w tym rodzaju i charakteru przyszłej zabudowy. Ustalenia planu ogólnego swoim zakresem nie mogą obejmować regulacji szczególnie istotnych dla ochrony środowiska, takich jak ograniczenia i zakazy w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną czy zasięg i szczególne zasady zagospodarowania obszarów korytarzy ekologicznych. Ze względu na charakter planu ogólnego nie jest możliwe dokładne określenie wpływu realizacji jego ustaleń na środowisko.

Za podstawowe rozstrzygnięcie przestrzenne, mogące być podstawą do oceny wpływu ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko, należy uznać rozdzielanie terenów z możliwością lokalizacji zabudowy i terenów przewidzianych do objęcia zakazem zabudowy. Dodatkowo, wpływ na stan ochrony środowiska można przeanalizować na podstawie ustalonych w planie ogólnym wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Istotnym wskaźnikiem jest określony w niemal wszystkich strefach planistycznych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie ze wskaźnikiem wynoszącym w znacznej mierze 30-70% a w niektórych przypadkach nawet 80%. Takie wskaźniki zapewnią odpowiednie warunki do retencji wody oraz wpłyną pozytywnie na lokalny mikroklimat. W ramach planu ogólnego dostosowano wskaźniki zagospodarowania i ograniczono rozwój zbyt intensywnej zabudowy. Niższe wskaźniki związane z PBC obowiązują w niektórych strefach gospodarczych oraz usługowych, które wynoszą np. 20% lub mniej. Mniejsze wartości wskaźnika PBC ustalono dla stref, gdzie obowiązują plany miejscowe i wynika to z ich ustaleń.

Dokładniejsze rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania zostaną ustalone przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których prowadzona będzie strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Najważniejsze cechy inwestycji, w tym rozwiązania mające kluczowe znaczenie dla analizy wpływu inwestycji na środowisko, zostaną jednak określone dopiero w projekcie budowlanym.

8.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi oraz dobra materialne

Do zakresu planu ogólnego nie należą rozstrzygnięcia najważniejsze dla ochrony i poprawy warunków życia i zdrowia ludzi. Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym uwzględnia się m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary ograniczonego użytkowania, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej czy rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. W sporządzanych dokumentach uwarunkowania te uwzględniane są pośrednio, to jest przez odpowiednie rozstrzygnięcia przestrzenne. W planie ogólnym nie wyznacza się stref ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikających z uwarunkowań, lub linii zabudowy. Ponadto, wyznaczone strefy planistyczne w większości mają szeroki katalog dopuszczalnych funkcji, co utrudnia zidentyfikowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych i zapobieganie im. Plan ogólny nie może również zawierać ustaleń zmniejszających negatywne oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie czy ograniczeń w zakresie realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko bądź uciążliwości generowanych przez przyszłą zabudowę. Z uwagi na powyższe, określenie wpływu ustaleń sporządzanego dokumentu na warunki życia i zdrowie ludzi jest utrudnione.

W projekcie planu ogólnego przewidziano stosunkowo zwiększenie zasięgu terenów zabudowanych. Wyznaczone strefy, w których możliwa jest realizacja budynków, obejmują głównie tereny już zagospodarowane i ich bliskie sąsiedztwo. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową – wielorodzinną, jednorodziną, tworzą zwarte obszary, w pobliżu których wyznaczono także strefy zieleni i rekreacji obejmujące m.in. parki i skwery miejskie. Wspomniane strefy w niektórych miejscach graniczą ze strefą gospodarczą, obejmującą istniejącą lub nową zabudowę produkcyjną. Ze względu na znaczną powierzchnię niektórych terenów przeznaczonych na cele produkcyjne należy uznać, że potencjalna zabudowa, która mogłaby powstać na tym obszarze, stanowić może zagrożenie dla warunków życia i zdrowia ludzi przebywających na pobliskich terenach mieszkaniowych, gdyż może być źródłem uciążliwości, m.in. hałasowych, świetlnych czy odorowych, i zwiększenia liczby pojazdów, zwłaszcza w południowej części obszaru opracowania. Na etapie sporządzania planu ogólnego nie można jednak

przewidzieć docelowej funkcji terenu czy charakteru potencjalnej inwestycji. W przypadku realizacji obiektu przemysłowego, ochrona terenów sąsiednich przed uciążliwościami będzie prowadzona na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących. Jeśli planowana inwestycja będzie należała do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zostanie dla niej przeprowadzona oddzielna ocena oddziaływania na środowisko, prowadzona w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane również dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W projekcie planu ogólnego wytyczono odpowiednie strefy planistyczne w strefie sanitarnej 50 m wokół cmentarza, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego tj. SU, SJ. Ponadto w odległości 10 m od granicy terenu kolejowego ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy. Wzdłuż istniejących inwestycji liniowych, w tym gazociągu wysokiego ciśnienia lub linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć, również ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy. Według ustaleń planu ogólnego nie dopuszczono w strefach otwartych terenu elektrowni wiatrowej, słonecznej czy biogazowni ze względu na warunki życia ludzi.

Ustalenia planu ogólnego należy uznać za wystarczające w odniesieniu do ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z możliwością wystąpienia zagrożeń dla warunków życia i zdrowia ludzi, a także ich mienia. Dokładna ochrona przed tego rodzaju zagrożeniami będzie wprowadzona w wykonaniu przepisów powszechnie obowiązujących oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych na podstawie projektowanego planu ogólnego po jego uchwaleniu.

8.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę

Plan ogólny ma zwięzłą, ściśle określoną formę. Nie można w nim zawrzeć ustaleń szczególnie istotnych dla bioróżnorodności, fauny i flory, takich jak wytyczne w zakresie realizacji ciągów zieleni, ochrony szczególnie cennego drzewostanu, sposobu zagospodarowania terenów zieleni czy nakazu wyposażania ogrodzeń w przepusty, pozwalające na przechodzenie małych zwierząt. Tego typu rozstrzygnięcia będą mogły zostać zawarte w planach miejscowych lub tzw. uchwałach krajobrazowych. Zadania planu ogólnego sprowadzają się do ramowego rozstrzygnięcia o przeznaczeniu terenu i podstawowych wskaźnikach zagospodarowania terenu.

W analizowanym planie ogólnym znaczącą większość obszaru miasta wskazano zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi jako strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wśród stref SJ i SW wyznaczono strefy zieleni i rekreacji o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej (w większości 50-80%), które stanowią w znacznej mierze parki i skwery. W ramach ochrony bioróżnorodności i lokalnych korytarzy ekologicznych wyznaczono strefę SN także wzdłuż Kanału Wawerskiego oraz rowu, który łączy się ze stawem „Kolejnik”. Ową strefą objęto także Park Glinianki, na terenie którego nie obowiązuje plan miejscowy.

Ponadto mpzp dopuszczają znaczne tereny pod funkcje usługowe, produkcyjne czy też komunikacyjne. Tereny nieobjęte planami miejscowymi, a będące terenami niezagospodarowanymi, czyli lasy, zielen naturalna i część pól uprawnych objęto strefą otwartą, co można uznać za właściwe zabezpieczenie funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a w tym ochronę bioróżnorodności, fauny i flory.

Co prawda, niska precyzja planu ogólnego nie pozwala na określenie docelowego charakteru wyznaczonych stref. Mimo, że znaczną część miasta stanowią strefy SJ, dla większości z nich określono wskaźnik dotyczący minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30-70%, a w niektórych przypadkach nawet 80%. Ponadto, w strefie SJ w profilu dodatkowym dopuszczono, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód, co pozytywnie powinno wpłynąć na bioróżnorodność, florę i faunę.

8.3. Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne

Na obszarze planu ogólnego występują obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym obszar chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody. Poza granicami Sulejówka przy zachodniej części miasta mieści się otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z dostępnymi danymi przestrzennymi, przez miasto Sulejówek nie przebiega korytarz ekologiczny rangi krajowej oraz międzynarodowej. Natomiast w ramach miasta wyróżnić można korytarz ekologiczny rangi lokalnej, który biegnie wzdłuż Kanału Wawerskiego oraz rowu melioracyjnego łączący się ze stawem kolejowym.

Mając na uwadze ochronę przyrody wyznaczono strefę otwartą bez możliwości zabudowy w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na północ od Szkopówki. W granicy WOChK w północnej części opracowania planu ogólnego w pobliżu poligonu wojskowego wyznaczono strefę gospodarczą. W Studium wspomniany obszar przeznaczono pod teren aktywności gospodarczej, instytutów naukowo-badawczych oraz parków naukowo-technologicznych. Ponadto, obecnie jest to teren Wojskowego Instytutu Techniki Panczernej i Samochodowej. Takie ustalenie w planie ogólnym może negatywnie wpłynąć na obszar chronionego krajobrazu, natomiast biorąc pod uwagę jego ochronę w omawianej strefie SP wyznaczono bardziej ekstensywne wskaźniki zagospodarowania wraz z wysokim udziałem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej osiągającej 60%, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 1, maksymalną wysokość zabudowy 12 m, a maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%. Realizacja inwestycji w omawianej strefie może być sprzeczna z niektórymi zakazami dla strefy ochrony zwykłej wymienionymi w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych czy dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka. Jednak mimo wyznaczenia strefy SP, można w niej wyznaczyć w profilu podstawowym m.in. teren zieleni urządzonej, natomiast w profilu dodatkowym m.in. teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. W POG w strefie wybrano także w profilu dodatkowym teren usług. Ustalenia zawarte w projekcie planu ogólnego nie przesądzają dokładnego zagospodarowania, a bardziej szczegółowe zapisy będą zawarte w planach miejscowych. Dlatego trudno jednoznacznie ustalić wpływ strefy SP na obszar chronionego krajobrazu.

W obszarze opracowania planu ogólnego ani w najbliższym sąsiedztwie nie znajdują się obszary Natura 2000, dlatego nie przewiduje się oddziaływania na integralność i cele ochrony tych obszarów. Ponadto, ustalenia planu ogólnego nie powinny wpłynąć negatywnie na pobliską otulinę Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

8.4. Wpływ na powierzchnię ziemi i zasoby naturalne

W projekcie planu ogólnego przewidziano zwiększenie powierzchni gruntów zabudowanych, a przeważającą część miasta zachowano zgodnie z miejscowymi planami oraz obecnym zagospodarowaniem jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne. W planie ogólnym nie można określić docelowego sposobu zagospodarowania terenów wolnych od zabudowy – na etapie jego sporządzania nie jest możliwe przewidzenie zasięgu lasów, pól uprawnych, wód powierzchniowych czy użytków zielonych, nie można też dokładnie określić charakteru obiektów, które będą mogły powstać na terenach z możliwością realizacji zabudowy. Z uwagi na powyższe, nie ma podstaw do szczegółowego określenia wpływu ustaleń planu ogólnego na powierzchnię ziemi. Nie mniej jednak największy wpływ nastąpi wraz z możliwością realizacji w strefach nowej zabudowy. Wiąże się to z pracami budowlanymi, podczas których nastąpi ingerencja w głąb gruntu, zasklepanie gleby oraz jej wymiana w celu posadowienia budynku, budowy drogi czy parkingu.

W planie ogólnym nie wyznaczono stref górnictwa, co pozwoli ochronić powierzchnię ziemi od możliwej ingerencji i późniejszej degradacji.

W projekcie planu ogólnego nie można zawrzeć zapisów bezpośrednio służących ochronie powierzchni ziemi czy gleb, takich jak zakazy i ograniczenia w zakresie przekształcenia rzeźby terenu, zasklepania gleby. Do istotnych elementów, podlegających analizie przy ocenie oddziaływania ustaleń planu ogólnego na stan ochrony powierzchni ziemi, należy jednak również ustalony w nim minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik ten pozwala na określenie maksymalnego udziału powierzchni utwardzonych w zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych. W omawianym projekcie dla większości terenów przeznaczonych na cele zabudowy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono na wysokim poziomie, gwarantującym niski stopień uszczelnienia nawierzchni, z wyjątkiem niektórych stref gospodarczych, w których wspomniany wskaźnik jest niższy. Bardziej szczegółowe ustalenia, służące ochronie powierzchni ziemi, będą mogły zostać wprowadzone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym nie ma możliwości zawarcia również zapisów służących ochronie gleb przed zanieczyszczeniami, brak możliwości wprowadzenia ustaleń odnośnie gospodarki wodno-ściekowej, czy gospodarowania odpadami. W omawianym projekcie planu ogólnego wskazano jednak tereny pod rozwój zabudowy. Są to głównie tereny położone w sąsiedztwie obszarów z istniejącą zabudową oraz siecią

wodociągową i kanalizacyjną, co można uznać za działanie korzystne ze względu na ochronę gleb przed zanieczyszczeniami.

W przypadku planowanej inwestycji należącej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, której realizacji nie można wykluczyć ustaleniami planu ogólnego, przeprowadzona zostanie odrębna ocena oddziaływania na środowisko, prowadzona w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane również dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

8.5. Wpływ na klimat i stan powietrza

Wpływ na klimat, w tym również na stan powietrza wiązać się może z wytyczonymi strefami w planie ogólnym, które dotyczą rozszerzenia obszarów, gdzie może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna. Ze względu na zachodzące zmiany klimatyczne np. wysokie temperatury powietrza i nagłe, intensywne opady atmosferyczne, zastosowano w planie ogólnym odpowiednie wskaźniki w strefach planistycznych dotyczące przede wszystkim wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Większość terenów w mieście wytyczono zgodnie z zagospodarowaniem jako strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, w których zawiera się m.in. teren zieleni urządzonej w profilu podstawowym, natomiast w profilu dodatkowym m.in. zieleni naturalnej, lasu, wód. W tych strefach występuje przeważnie wskaźnik PBC na poziomie 30-70% a w niektórych przypadkach nawet 80%. Niższe wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20-40% lub niższych, ustalonych np. dla stref gospodarczych na podstawie zapisów obowiązujących planów miejscowych, może być niewystarczający w obliczu zmian klimatu. Mimo tego zawarto w nich m.in. tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód, które ograniczają efekt miejskiej wyspy ciepła, zwiększają wilgotność powietrza i będą tworzyć powierzchnie przepuszczalne.

Niektóre tereny niezabudowane objęto ochroną i wskazano jako strefy otwarte, które mają na celu zmniejszenie natężenia spływu powierzchniowego i nagrzewania się powierzchni. Ponadto strefy otwarte stanowią obszary regeneracji i wymiany powietrza, stanowiąc pasmo sterujące przepływem mas powietrza³⁶. Strefę zieleni i rekreacji objęto Kanał Wawerski wraz z rowem łączącym staw przy torach kolejowych a także miejskie skwery i parki. Plan ogólny kształtuje zatem przestrzeń miejską w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, łącząc rozwój zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem istotnych elementów przyrodniczych.

Wpływ na klimat, w tym również na stan powietrza wiązać się może z wytyczonymi strefami w planie ogólnym, które dotyczą rozszerzenia obszarów, gdzie może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna. Ze względu na zachodzące zmiany klimatyczne np. wysokie temperatury powietrza i nagłe, intensywne opady atmosferyczne, zastosowano w planie ogólnym odpowiednie wskaźniki w strefach planistycznych dotyczące przede wszystkim wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczone zostały również strefy otwarte, w których zawiera się część pól uprawnych, istniejące lasy, wody, zielen naturalna. Ochrona występujących terenów leśnych oraz wzdłuż cieków wpływają pozytywnie na lokalny klimat, w tym warunki aerosanitarne. Strefy otwarte wraz ze strefą zieleni i rekreacji pozwolą również na zmniejszenie natężenia spływu powierzchniowego i mniejszego nagrzewania się powierzchni.

Na stan powietrza negatywnie mogą wpływać przede wszystkim wydzielone strefy gospodarcze. Z drugiej strony w omawianym projekcie planu ogólnego wskazano nowe tereny zabudowy głównie w rejonach położonych w sąsiedztwie obszarów z istniejącą zabudową, co ogranicza jej rozpraszanie, a więc i ruch samochodowy. W związku z powyższym właściwa lokalizacja terenów pod rozwój zabudowy, w tym również sąsiedztwo istniejącej sieci gazowej sprzyjać będzie ograniczeniu niskiej emisji. Nie mniej jednak większość miasta będą stanowić strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową, co przyczyni się do zwiększenia liczby pojazdów a w konsekwencji do pogorszenia jakości powietrza zwłaszcza w porze porannej i wieczornej.

Wydzielenie stref otwartych, w których możliwe są w profilu podstawowym tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, prowadzenie potencjalnej działalności rolniczej powodować może unoszenie się pyłów, zwłaszcza podczas suszy i braku zadrzewień śródpolnych, co w konsekwencji miejscowo może pogorszyć stan powietrza.

³⁶ Degorska, B. Planowanie terenów otwartych w nowej przestrzeni miejskiej (na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy). Problemy Ekologii Krajobrazu. 2004, 13s. --. ISSN 1899-3850.

Ustalenia planu ogólnego nie precyzują dokładnie kwestii związanych z klimatem i stanem powietrza. Zapisy w ramach np. adaptacji do zmian klimatu, zaopatrzenia budynków w ciepło zostaną zawarte w planach miejscowych. Wpływ wyznaczonych strefy i przypisanych do nich wskaźników określono jako średnie. Największe zagrożenie tyczy się z rozwojem nowej zabudowy i wprowadzanie jej na tereny niezagospodarowane, zwłaszcza w miejscach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe.

8.6. Wpływ na klimat akustyczny

Klimat akustyczny w mieście jest kształtowany poprzez trzy elementy, tj. komunikacja drogowa, komunikacja kolejowa oraz ćwiczenia wojskowe na poligonie. Plan ogólny w ramach każdej strefy planistycznej dopuszcza teren komunikacji jako jeden z profilu podstawowego, co oznacza, że w każdym miejscu w mieście powstać może nowy teren drogi np. lokalnej czy też głównej. W planie nie dopuszczono elektrowni wiatrowych czy biogazowni, dlatego nie przewiduje się wzrostu emisji hałasu w mieście. W niektórych strefach planistycznych dopuszczono również wyższe budynki oraz te o większej powierzchni zabudowy wzdłuż ulic, które stanowią ściany izolujące hałas komunikacyjny np. w pobliżu Traktu Brzeskiego. Z drugiej strony nowa zabudowa, która może powstać m.in. w strefach SP i SU wzdłuż Traktu Brzeskiego, może również stać się uciążliwa w zakresie emisji hałasu.

Dopiero dla terenów objętych w planach miejscowych zawarte będą przepisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

8.7. Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne

Forma planu ogólnego sprawia trudność w określeniu wpływu promieniowania elektromagnetycznego na środowisko. W projekcie rysunku planu nie zawiera się informacji dotyczących szczegółowego przebiegu wszystkich linii elektroenergetycznych czy lokalizacji masztów stacji bazowych, które są źródłem promieniowania. Brak jest również możliwości wprowadzenia zapisów dotyczących obowiązku skablowania wybranych linii. Ponadto tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m², w tym będące źródłem promieniowania elektroenergetycznego, będą mogły być lokalizowane na wszystkich strefach planistycznych. Bardziej szczegółowe zapisy będą zatem zawarte dopiero w planach miejscowych. Wpływ ustaleń planu ogólnego ogranicza się do ograniczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych oraz wytyczenia strefy infrastrukturalnej, na której znajdują się stacje elektroenergetyczne, co wpłynie na ochronę przed promieniowaniem elektroenergetycznym na terenach z zabudową mieszkaniową w najbliższej okolicy.

8.8. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

Plan ogólny uwzględnia istniejące na terenie miasta zbiorniki wodne oraz cieki. Wody powierzchniowe zostały objęte strefą zieleni i rekreacji i przypisano im wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej np. 70% w Parku Glinianki, 80% wzdłuż Kanału Wawerskiego. Plan uwzględnia również ujęcia wód na terenie miasta, które objęte są strefą ochrony bezpośredniej i strefą ochrony pośredniej. Wytyczenie strefy infrastruktury w pobliżu ujęć wód zabezpieczy je przed ewentualnym zabudowaniem. Ponadto, wytyczenie w pobliżu stref planistycznych o konkretnym, nieuciążliwym dla wód podziemnych przeznaczeniu, nie dopuści do ich pogorszenia stanu. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne może mieć również oczyszczalnia ścieków przy ulicy Poligonowej. Ponadto, w mieście rolnictwo odgrywa coraz mniejszą rolę, co odzwierciedla się w wyznaczonych strefach planistycznych w projekcie planu. W związku z tym przewiduje się zmniejszenie potencjalnego wpływu człowieka na stan wód np. w postaci stosowania środków do nawożenia.

Zbyt ogólne ustalenia planu nie pozwalają zatem na stwierdzenie w pełni wpływu na wody podziemne i powierzchniowe. Wyznaczone strefy np. gospodarcza czy usługowa w porównaniu z innymi strefami mogą bardziej na nie oddziaływać zwłaszcza podczas wystąpienia awarii. Rozstrzygające będą zatem ustalenia zawarte w planach miejscowych, w tym m.in. lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wyznaczenie wymienionych powyżej stref planistycznych spowoduje, że część gruntów zostanie utwardzona, co może wpłynąć także na intensywność spływu powierzchniowego. Zwiększająca się ilość zanieczyszczeń spowodowana wzrostem liczby pojazdów, może być wraz ze spływem powierzchniowym transportowana na tereny biologicznie czynne i wsiąkać w głąb gruntu lub być przenoszona do pobliskich wód powierzchniowych i pogorszyć ich jakość. Wyznaczenie strefy i odpowiednich wskaźników, w tym minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych w projekcie planu, nie powinny przyczynić się do zwiększenia ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego dla zlewni JCWP rzecznych, które i tak wskazano jako zagrożone.

8.9. Wpływ na krajobraz

Plan ogólny nie jest w stanie w pełni określić wpływu na krajobraz poprzez szeroki zakres wyboru terenów funkcjonalnych w profilu podstawowym i dodatkowym. Poprzez to nie da się jednoznacznie przewidzieć przeznaczenia terenów. Dodatkowo w kwestii krajobrazu w planie ogólnym nie wyznacza się np. przebiegu sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych czy linii zabudowy, które kształtują sytuowanie budynków. Ustalenia planu ogólnego nie przesądzają jaka zieleń będzie stosowana po realizacji inwestycji.

Nie mniej jednak, na skutek realizacji ustaleń planu ogólnego, mogą zajść zmiany w krajobrazie poprzez wytyczenie stref planistycznych, zwłaszcza strefy gospodarczej.

Przy projektowaniu planu ogólnego istotnym dokumentem mającym wpływ na kształt i rozmieszczenie stref miał Audyt Krajobrazowy Województwa Mazowieckiego. Stopień ogólności POG pozwolił na uwzględnienie nielicznych wniosków i rekomendacji zawartych w Audycie przede wszystkim poprzez ustalenie stref zgodnych z określonym w Audycie typem i podtypem krajobrazów. Zgodnie z Audytem w granicy opracowania POG dla miasta Sulejówek nie występują krajobrazy priorytetowe.

Uwzględnione wnioski i rekomendacje³⁷:

- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych,
- ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych,
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- zachowanie i zwiększanie terenów zielonych,
- zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej,
- zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz historycznego charakteru otoczenia pomnika historii i pierwotnych kompozycji przestrzennych,
- ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych,
- rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej,
- ochrona cennych obszarów zieleni naturalnej oraz zieleni miejskiej,
- zachowanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant,
- zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście,
- zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych.

Działania podejmowane w planie skupiały się m.in. na ograniczaniu zmiany zagospodarowania terenów cennych przyrodniczo, ochronie w znacznej mierze gruntów leśnych i niektórych gruntów rolnych, ochronie wód powierzchniowych, tworzeniu zwartych przestrzennie jednostek osadniczych oraz odpowiedniej ekspozycji obiektów cechujących się wysokimi wartościami krajobrazu kulturowego poprzez ustalenie zasięgu odpowiednich stref dopuszczających lub zakazujących zabudowy oraz poprzez określenie odpowiednich wskaźników, w tym maksymalnej wysokości zabudowy.

Centrum oraz północna część miasta nie ulegnie zmianom krajobrazowym ze względu na przeniesienie dokładnych ustaleń z planów miejscowych do planu ogólnego. Nie mniej jednak zmiany w krajobrazie mogą zajść poprzez wytyczenie stref planistycznych związanych z zabudową na terenach otwartych. Dotyczy to zwłaszcza terenów Szkopówki i Ratajewa, w których dopuszczono zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową poprzez rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy, co wiązać się może z rozszerzeniem tkanki miejskiej, lecz tworzącej zwarty układ. Rozwój zabudowy w Szkopówce szczególnie źle wpłynie na krajobraz rolniczy w tamtym rejonie. Obecnie postępująca tam sukcesja naturalna przekształca tereny rolnicze w las, który uzupełniłby zwarty kompleks w Wesołej.

³⁷ Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, 2024, MBPR

8.10. Wpływ na zabytki i dobra materialne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym brano pod uwagę obiekty i obszary ujęte zarówno w rejestrze zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych w tym również określenie wskaźników zabudowy zapewni ochronę występujących zabytków oraz ich funkcjonowanie w zależności od charakteru obszarów i obiektów. Wszystkie zabytki objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które zawierają odpowiednie narzędzia do ochrony tj. strefy ochrony konserwatorskiej, nieprzekraczalne linie zabudowy i inne wskaźniki zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie ma możliwości wprowadzenia stref ochronnych dla zabytków, dlatego ograniczone są możliwości projektantów w zakresie ich ochrony.

Biorąc pod uwagę wyznaczone strefy w planie ogólnym, nie przewiduje się negatywnego wpływu na zabytki i dobra materialne. Plan ogólny nie przesądza jednak o dokładnym przeznaczeniu konkretnego terenu, lecz daje możliwość realizacji inwestycji zgodnych z profilem podstawowym i dodatkowym. Ponadto, w dokumencie nie ustala się kwestii w zakresie np. remontu, rozbudowy czy fizjonomii zabudowy. Ich ochrona nastąpi na etapie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8.11. Podsumowanie przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko

Ze względu na fakt, że plan ogólny jest dokumentem, którego głównym celem jest ustalenie najważniejszych założeń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, a nie określenie konkretnych, szczegółowych ustaleń i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów to powyższe podejście do formułowania ustaleń planu ogólnego sprawia, że jest to dokument o wąskim zakresie merytorycznym i niskiej precyzji, a także alternatywnym charakterze ustaleń w zakresie funkcji, znacząco odbiegający charakterem i zawartością od wcześniej sporządzanych dokumentów planistycznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie zapisów planu ogólnego niemożliwe jest jednoznaczne określenie docelowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów.

W planie ogólnym nie określa się również dodatkowych zasad realizacji przyszłych inwestycji, takich jak ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ograniczenia i zakazy w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko czy wytycznych w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Ponieważ stopień szczegółowości niniejszej prognozy dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, to jako podstawę do analiz prowadzonych w prognozie przyjęto przede wszystkim: zasięg i profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń dla obszarów objętych formami ochrony przyrody, rozgraniczenie terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy i terenów otwartych z zakazem zabudowy, zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy jako obszaru, na którym realizowana w przyszłości zabudowa będzie mogła powstawać na podstawie decyzji WZ.

Plan ogólny miasta Sulejówek wskazuje różne strefy, w tym strefę usługową, gospodarczą, czy wielofunkcyjne strefy z zabudową mieszkaniową, w których zakłada się możliwość lokalizacji budynków lub obiektów i urządzeń, w tym infrastrukturalnych, których realizacja zawsze powodować będzie negatywny wpływ na środowisko. Największy, negatywny wpływ na środowisko będzie miało wprowadzanie nowej zabudowy na tereny dotychczas niezainwestowane. Przeznaczanie kolejnych fragmentów miasta pod zabudowę wpłynie negatywnie m.in. na powierzchnię ziemi, krajobraz, zasobność gleb oraz na ciągłość korytarzy ekologicznych, ograniczenie bioróżnorodności, w tym liczby gatunków roślin i zwierząt, a także na klimat, stan powietrza. Zauważalne również będą uciążliwości wynikające ze zwiększonego hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że bardzo popularnym instrumentem do realizacji inwestycji stała się w ostatnich latach decyzja o warunkach zabudowy. Miasto nie ma możliwości wydania decyzji negatywnej ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, czy środowiskowe (jak np. brak sieci wodociągowej, czy kanalizacyjnej). Popularność instrumentu decyzji WZ i ich wydawanie, może powodować znaczne rozproszenie zabudowy, a co za tym idzie zagrożenie dla środowiska. Zabudowa rozproszona, z reguły nie jest przyłączana do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, nie uwzględnia lokalnych i ponadlokalnych ciągów przyrodniczych i często wkracza na tereny atrakcyjne przyrodniczo i krajobrazowo oraz na obszary o wysokiej bioróżnorodności. W związku z powyższym uchwalenie planu ogólnego będzie miało pozytywny wpływ na środowisko ze względu na fakt, że ograniczy możliwość wydawania decyzji WZ wyłącznie do wskazanego w planie ogólnym obszaru

uzupełnienia zabudowy. Z kolei ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko wynikać będzie również z ograniczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w tym na terenach otwartych charakteryzujących się szczególnymi walorami przyrodniczymi jak np. występowanie terenów leśnych, wód, form ochrony przyrody.

Pomimo, że zakres planu ogólnego nie pozwala na precyzyjne określenie oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska to analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko wykazała, że dokument ten będzie wpływał na środowisko w sposób pośredni. W prognozie przyjęto, że w strefach umożliwiających rozbudowę istniejącej i lokalizację nowej zabudowy będzie występowało stałe oddziaływanie na środowisko, wynikające z realizacji budynków, utwardzeń i infrastruktury technicznej. Oddziaływania te będą bardziej intensywne w strefach, w których ustalone będą bardziej intensywne wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na bardzo niskim poziomie.

Biorąc pod uwagę zakres tematyczny i charakter dokumentu, jakim jest plan ogólny, można założyć, że dokument ten, w sposób pośredni, wyznacza ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie przewiduje się jednak, aby jego ustalenia były źródłem znaczących oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

9. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdzono, że zgodnie z Konwencją o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie zachodzą przesłanki do przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko. Proponowany podział na strefy planistyczne oraz ustalone w nich wskaźniki, a także realizacja projektu planu ogólnego nie będzie prowadzić do powstania oddziaływań transgranicznych.

10. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko.

Ustalenia planu ogólnego cechują się niskim stopniem szczegółowości i wąskim zakresem merytorycznym, który ściśle określono w przepisach z zakresu planowania przestrzennego. Nie zawiera precyzyjnego określenia kierunku przekształcenia poszczególnych terenów czy dokładnych wytycznych w zakresie charakteru inwestycji dopuszczonych jego zapisami. Działania zapobiegające i ograniczające potencjalne negatywne oddziaływanie planu ogólnego na środowisko w pierwszej kolejności powinny zostać podjęte przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy sporządzaniu tych dokumentów należy dążyć do precyzyjnego rozdzielenia terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania.

Przykładowym rozwiązaniem, mającym na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, było ograniczanie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenach otwartych charakteryzujących się szczególnymi walorami przyrodniczymi, w tym występowaniem terenów leśnych i form ochrony przyrody. Kolejnym rozwiązaniem w planie ogólnym jest wykluczenie terenu zieleni urządzonej, terenu elektrowni wiatrowej i słonecznej oraz terenu biogazowni w strefach otwartych, których realizacja negatywnie wpływa na naturalny krajobraz miasta. Następnym rozwiązaniem było określenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną na poziomie 30-70% a w niektórych przypadkach nawet 80%. Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wskaźnik przyjmuje wartość 30-50%. Natomiast w strefach produkcji wartość wskaźnika wynosi 20-40% z czego dla jednej strefy SP ustalono wyższy wskaźnik 60% przy Wojskowym Instytucie Techniki Pancernej i Samochodowej.

Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy określone w planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy powinny uwzględniać lokalne uwarunkowania i cechy istniejącej zabudowy na terenie i w jego sąsiedztwie. Dla większości obszarów w mieście wskaźniki powinny być ekstensywne i uniemożliwiać nadmierne uszczelnianie powierzchni ziemi oraz powstanie zabudowy o kubaturze bądź estetyce naruszającej lokalny krajobraz. W planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy należy zawrzeć także dodatkowe wymagania w zakresie ochrony środowiska

i dziedzictwa kulturowego, a także infrastruktury technicznej. Ustalenia te powinny być dostosowane do charakterystyki poszczególnych działek budowlanych, a ich sformułowanie powinno być poprzedzone m.in. analizą istniejących walorów przyrodniczych obszaru, w tym oceną istniejącego drzewostanu i grup zieleni.

W przypadku wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dotyczącej przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określone w niej zostaną nakazy w zakresie wprowadzenia rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko.

Projekt planu ogólnego został sporządzony w sposób kompleksowy kierując się ograniczeniem negatywnego wpływu postanowień planu na środowisko przyrodnicze.

11. Propozycje rozwiązań alternatywnych

Plan ogólny miasta Sulejówek jest podstawowym aktem planistycznym stanowiącym fundament jego rozwoju przestrzennego. Określa on strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne obejmujące katalog profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto pod uwagę wzięto ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek, pod względem parametrów zabudowy dotyczących poszczególnych terenów. Należy jednak pamiętać, że plan ogólny nie zawiera precyzyjnych ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu i wymagań dla przyszłych inwestycji prowadzonych w jego obszarze. Ustalenia planu ogólnego mają charakter ramowy i istnieje wiele wariantów ich uwzględnienia w dokumentach planistycznych niższego rzędu. Ze względu na liczne sposoby, w jakie postanowienia planu ogólnego mogą być wdrożone w planach miejscowych, dokładne przewidzenie oddziaływania ustaleń dokumentu na środowisko nie jest możliwe.

W związku z powyższym, nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych zakładając, że zaproponowany katalog stref planistycznych poprawnie kontynuuje politykę przestrzenną miasta określoną w Studium z 2017 r. oraz obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a rozwiązania zawarte w projekcie planu ogólnego miasta Sulejówek są optymalne, zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. W planie ogólnym uwzględniono koncepcję zrównoważonego rozwoju, bowiem zapewniono odpowiednią przestrzeń dla rozwoju zarówno gospodarczego i społecznego, z poszanowaniem potrzeb środowiska.

12. Trudności przy opracowywaniu prognozy środowiskowej wynikające z charakteru dokumentu

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu ogólnego nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji projektu planu. Natomiast w dokumencie prognozy oddziaływania na środowisko nie ma możliwości przeanalizowania wszystkich wariantów przyszłych przekształceń ze względu na mnogość dopuszczalnych profili podstawowych i dodatkowych zawartych w strefach planistycznych.

13. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu ogólnego

Plan ogólny ma charakter ramowy. Nie jest możliwe przewidzenie dokładnego kierunku zmian w zagospodarowaniu poszczególnych terenów w mieście, które mogą wystąpić po uchwaleniu tego dokumentu, a więc też rodzaju i miejsca występowania potencjalnych oddziaływań na środowisko. Możliwe oddziaływania mogą mieć różny zasięg – głównie miejscowy lub lokalny, ale bez wątpliwości będą ze sobą wzajemnie powiązane. Ponadto należy monitorować zmiany zachodzące w miejscach o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, dla których nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dlatego wydawane decyzje o warunkach zabudowy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać ustalenia planu ogólnego. W ramach dokumentów o zasięgu miejscowym sporządzane są prognozy oddziaływania na środowisko, które precyzyjnie mogą określić skutki uchwalenia planu w porównaniu do POG. Realizacja nowych inwestycji powinna być monitorowana co kilka lat w ramach analiz zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym miasta w celu oceny aktualności planu ogólnego oraz planów miejscowych. Ze względu na charakter projektowanego planu ogólnego i duży obszar objęty jego ustaleniami, właściwą metodą prowadzenia monitoringu skutków realizacji jego postanowień jest wykorzystanie standardowych metod monitoringu stanu ochrony środowiska, określonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska i Inspekcji Ochrony Środowiska.

Państwowy Monitoring Środowiska prowadzony jest przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska. Zadania w zakresie monitorowania stanu środowiska będą realizowane m.in. w ramach monitoringu wód, jakości powietrza, klimatu akustycznego czy pól elektromagnetycznych. Badania i analizy w ramach monitoringu stanu środowiska są prowadzone systematycznie. Wieloletnia ciągłość pozyskiwania i opracowania danych pozwala na właściwe zilustrowanie zmian zachodzących w środowisku i ocenę stanu funkcjonowania jego poszczególnych elementów.

14. Podsumowanie i streszczenie

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu ogólnego miasta Sulejówek została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek uchwalenia planu ogólnego miasta Sulejówek, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr VII/38/2024 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego dla obszaru Miasta Sulejówek z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Stan istniejący środowiska przyrodniczego został scharakteryzowany poprzez opis takich elementów jak: budowa geologiczna, geomorfologia i rzeźba terenu, wody powierzchniowe, wody podziemne, gleby, klimat, powietrze, hałas, promieniowanie elektromagnetyczne, fauna, flora, powiązania przyrodnicze, walory krajobrazowe i formy ochrony przyrody oraz istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska, w tym także problemy ochrony środowiska.

W dalszej części prognozy przeprowadzono analizę potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień planu ogólnego. W przypadku nieuchwalenia planu ogólnego dla miasta Sulejówek – z dniem 1 lipca 2026 wygaśnie obowiązujące Studium i nie będzie można uchylać nowych planów miejscowych oraz zmieniać obowiązujących, nie będzie można również wydawać nowych decyzji o warunkach zabudowy. Nowa zabudowa będzie mogła się rozwijać na podstawie obowiązujących planów miejscowych, a w pozostałych rejonach miasta nowa zabudowa będzie mogła być realizowana wyłącznie na podstawie wydanych wcześniej decyzji WZ. Często wydane decyzje o warunkach zabudowy są rozproszone po terenach gmin i nie będzie to zjawisko korzystne ze względów środowiskowych. Brak możliwości uchwalania planów miejscowych w mieście negatywnie wpłynie także na stan ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów. Plan miejscowy może określać przeznaczenie nie tylko terenów zabudowanych, ale też terenów otwartych. Jego ustalenia mogą zabezpieczać wybrane obszary przed zabudową, wyznaczać rezerwę terenu pod wody powierzchniowe czy określać charakter terenów zieleni. W planie miejscowym można zawrzeć również inne rozstrzygnięcia, jak na przykład ochronę wybranych drzew lub grup zieleni, obowiązek realizacji nasadzeń przy zagospodarowaniu działki budowlanej czy ciągów zieleni przy budowie dróg. Ponadto, zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalenie ochrony w planie miejscowym, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest jedną z form ochrony zabytków. W przypadku ograniczenia uchwalania planów miejscowych, będącego skutkiem nieuchwalenia planu ogólnego, nie będzie możliwości skorzystania ze wspomnianych narzędzi służących ochronie zabytków i przyrody.

W niniejszej prognozie dokonano także wieloczynnikowej analizy wpływu ustaleń planu ogólnego na środowisko, z uwzględnieniem takich elementów środowiska, jak: warunki życia i zdrowia ludzi, bioróżnorodność, fauna i flora, obszary objęte formami ochrony przyrody, ziemia i gleby, środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i wody podziemne, stan powietrza, klimat i adaptacja do zmian klimatu, zabytki i dobra materialne, krajobraz, klimat akustyczny, promieniowanie elektromagnetyczne.

W prognozie stwierdzono, że projekt planu ogólnego cechuje się zwięzłą formą i wąskim, precyzyjnie określonym zakresem merytorycznym. Omawiany dokument nie zawiera precyzyjnych ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu i wymagań dla przyszłych inwestycji prowadzonych w jego obszarze. Tereny w strefach planistycznych wyznaczonych w projekcie docelowo mogą zostać zagospodarowane na wiele sposobów, o różnym oddziaływaniu na środowisko. Ponadto, zapisy planu ogólnego nie mogą obejmować

regulacji szczególnie istotnych dla ochrony środowiska, takich jak ograniczenia i zakazy w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną czy zasięg i szczególne zasady zagospodarowania obszarów korytarzy ekologicznych. Badając potencjalny wpływ ustaleń planu ogólnego na środowisko w prognozie, oparto się na zawartych w nim podstawowych dyspozycjach przestrzennych, a w szczególności na sposobie rozdzielania stref z zakazem zabudowy i z możliwością lokalizacji zabudowy. Dokładniejsze rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania zostaną ustalone przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których prowadzona będzie strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym postuluje się, aby po uchwaleniu planu ogólnego miasta Sulejówek sporządzone zostały plany miejscowe dla wybranych rejonów miasta w celu ich ochrony przed realizacją wydanych decyzji WZ, które stanowią mogą zagrożenie dla ochrony środowiska.

Pomimo, że zakres planu ogólnego nie pozwala na precyzyjne określenie oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska to analiza przewidywanych oddziaływań na środowisko wykazała, że dokument ten będzie wpływał na środowisko w sposób pośredni. Wyznaczenie stref otwartych (z zakazem zabudowy) wpłynie pozytywnie m.in. na ochronę obszarów objętych formami ochrony przyrody, zachowanie korytarzy ekologicznych, ochronę bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych, krajobraz, czy klimat i stan powietrza. Z kolei przeznaczenie kolejnych fragmentów miasta pod zabudowę wpłynie negatywnie m.in. na powierzchnię ziemi, krajobraz, zasobność gleb oraz na ciągłość korytarzy ekologicznych, ograniczenie bioróżnorodności, w tym liczby gatunków roślin i zwierząt, a także na klimat, stan powietrza, uciążliwości wynikające ze zwiększonego hałasu i promieniowania elektromagnetycznego. Największy negatywny wpływ na środowisko będzie miała realizacja zabudowy na terenie stref gospodarczych poza pojedynczymi strefami np. w północnej części miasta przy ul. Okuniewskiej, w której wskaźniki są bardziej ekstensywne. Wyznaczenie stref o intensywnych wskaźnikach zagospodarowania i niskim udziale powierzchni biologicznie czynnej, spowodować może zauważalny wpływ na ukształtowanie powierzchni ziemi i krajobraz, a także negatywnie wpłynąć na gleby, ograniczenie bioróżnorodności, czy warunki arosanitarne.

Ze względu na charakter planu ogólnego nie jest możliwe dokładne określenie wpływu realizacji jego ustaleń na środowisko. Stwierdzono, że nie przewiduje się, aby jego ustalenia były źródłem znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tego obszaru ze względu na brak ich występowania w granicy opracowania planu ogólnego.

15. Materiały źródłowe

Literatura i opracowania:

1. Degorska, B. Planowanie terenów otwartych w nowej przestrzeni miejskiej (na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy). Problemy Ekologii Krajobrazu. 2004, 13s. --. ISSN 1899-3850;
2. Karty charakterystyki JCWPd nr 54 (GW200054) oraz nr 66 (GW200066), PGWWP;
3. Karty charakterystyki zlewni JCWP rzecznych (RW20001026718499, RW20001025949);
4. Kruk L., 2009, Objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski Arkusz OKUNIEW (525), PIG-PIB;
5. Mapa Geologiczno-inżynierska Polski 1:300 000, PIG-PIB;
6. Mapy glebowo-rolnicza w skali 1: 25000;
7. Mapa Litogenetyczna Polski 1:50 000, PIG – PIB;
8. Mikołajków J., Sadurski A., 2017, Informator PSH – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, PIG-PIB;
9. Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Sulejówek, Warszawa, 2016;
10. Pielach M., Tomaszczyk M., 2023, Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000, arkusz Okuniew (525), aktualizacja (na podstawie J. Nowak. 1978), PIG-PIB;
11. Richling A., Solon J., Macias A., Balon J., Borzyszkowski J., Kistowski M. (red.) 2021. Regionalna geografia fizyczna Polski, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 296;
12. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2024, s.108;
13. Strategiczna mapa hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie w województwie mazowieckim, Wrocław, 2022;
14. Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024, GIOŚ;
15. Wytyczne do opracowania wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska, Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2015 (aktualizacja: 2020)

Źródła i podstawy prawne, dokumenty:

16. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, 2024, MBPR;
17. Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej (Dyrektywa Wodna);
18. Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r.;
19. Konwencja o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, sporządzona w Bonn dnia 23 czerwca 1979 r.;
20. Konwencja o różnorodności biologicznej Rio de Janeiro 5 czerwca 1992 r.;
21. Krajowy Program Ochrony Powietrza do 2025 r. z perspektywą do 2030 r. oraz do 2040 r.;
22. Pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim nr ZNS.9022.2113.2024;
23. Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie nr W00Ś-III.411.453.2024.ET;
24. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018, MBPR;
25. Polityka ekologiczna państwa 2030 - strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej;
26. Polityka energetyczna Polski do 2040 r.;
27. Projekt Strategii Rozwoju Miasta Sulejówek do 2040 roku skierowany do konsultacji społecznych;
28. Ramowa konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, sporządzona w Nowym Jorku dnia 9 maja 1992 r.;
29. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2024, s.108;
30. Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
31. Strategia zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa 2030;
32. Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030;
33. Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
34. Uchwała Nr VII/38/2024 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego dla obszaru Miasta Sulejówek;
35. Uchwała Nr XXXV/409/2021 Rady Miasta Sulejówek z dnia 30 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku – część II;
36. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi;
37. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
38. Wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, 2024, MBPR;
39. Zarządzenie nr BBM.005.105.2021 Burmistrza Miasta Sulejówek z dnia 5 lipca 2021 r.;

Strony internetowe:

40. <https://antropopresja.pgi.gov.pl/>
41. <https://emgsp.pgi.gov.pl/emgsp/>
42. https://dane.gov.pl/pl/dataset/1760/resource/21068,inwazyjne-gatunki-obce-roslin-i-zwierzat/table?page=1&per_page=20&q=&sort=
43. <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzpp>
44. https://gis.mbpr.pl/index.php/view/map/?repository=audytostateczny&project=AudytKrajobrazowy&_ga=2.67612561.1202849176.1759391690-1746862352.1751271209&_gl=1*o744xx*_ga*MTc0Njg2MjM1Mi4xNzUxMjc0MjA5*_ga_NRYE8WB1H1*czE3NTkzOTE2OTAKbzIxJGcxJHQxNzU5Mzk0MTU2JGo2MCRsMCRoMA.*_ga_VWNK1Q81LY*czE3NTkzOTE2OTAKbzIxJGcxJHQxNzU5Mzk0MTU2JGo2MCRsMCRoMA.
45. <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-maps/#Precipitation/Yearly/1991-2020/8/Winter>
46. <https://klimatolodzy.pl/index.php/pl/baza-wiedzy/elementy-meteorologiczne/uslonecznienie>
47. <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>
48. <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl>

49. <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>
 50. <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/mapa>
 51. <https://polskialarmsmogowy.pl/2024/02/smogowy-obwarzanek-warszawy-ponad-41-tysiecy-dymiacych-kopciuchow/>
 52. <https://www.geoportal.gov.pl/>
 53. <https://www.gov.pl/web/gdos/bank-danych-o-zasobach-przyrodniczych-BD>

Pozostałe źródła:

54. Dane udostępnione z wojewódzkiego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej;
 55. Dane przestrzenne udostępnione przez Narodowy Instytut Dziedzictwa [07.07.2025].

16. Spis rysunków, tabel i fotografii

Spis rysunków:

Rys. 1. Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego MOFW	9
Rys. 2. Typy krajobrazów wyznaczone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.....	11
Rys. 3. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Sulejówek	16
Rys. 4. Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym.....	22
Rys. 5. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze miasta Sulejówek	31
Rys. 6. Hipsometria.....	29
Rys. 7. Typy gleb	34
Rys. 8. Kompleksy przydatności rolniczej	34
Rys. 9. Wody powierzchniowe	34
Rys. 10. Formy ochrony przyrody.....	36
Rys. 11. Obiekty zabytkowe.....	39

Spis tabel:

Tabela 1. Rekomendacje i wnioski dla wyznaczonych krajobrazów w mieście Sulejówek	11
Tabela 2. Cele ochrony określone w dokumentach międzynarodowych i krajowych i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym....	24
Tabela 3. Średnia temperatura w miesiącu w latach 1991 – 2020.....	4035
Tabela 4. Informacje o presjach determinujących, rodzaju użytkowania obszaru zlewni i ocenie ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego JCWP rzecznych w rejonie miasta Sulejówek	40

Spis fotografii:

Fot. 1. Widok na ul. I. Paderewskiego	29
Fot. 2. Miejska pływalnia i Zespół Szkół Ponadpodstawowych	29
Fot. 3. Zabudowa szeregowa w Woli Grzybowskiej.....	30
Fot. 4. Zabudowa jednorodzinna wśród zadrzewienia.....	30
Fot. 5. Nowa zabudowa przy ul. Czynu Społecznego	30
Fot. 6. Nowa rozproszona zabudowa w Żurawce	30
Fot. 7. Grunty leśne przy ul. Hotelowej	38
Fot. 8. Trasa linii elektroenergetycznej.....	38
Fot. 9. Zabudowa wielorodzinna przy al. Marszałka J. Piłsudskiego	38
Fot. 10. Zabudowa usługowa przy al. Marszałka J. Piłsudskiego	38
Fot. 11. Willa Dewajtis przy ul. Dworcowej 55	39
Fot. 12. Willa Bzów przy ul. Paderewskiego 94.....	39

Załącznik: Oświadczenie kierującej zespołem sporządzającym prognozę

Otrębusy, 6 maja 2026 r.
miejscowość i data

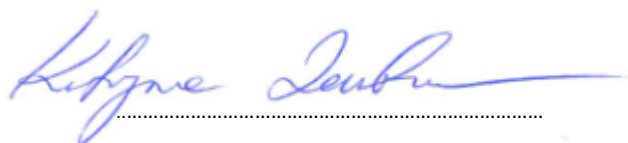
OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEJ ZESPOŁEM SPORZĄDZAJĄCYM PROGNOZĘ

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940)

oświadczam,

że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940).

Jednocześnie oświadczam, że jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



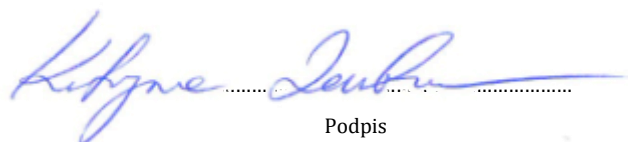
Podpis

Załącznik: Informacja o zespole autorskim

Otrębusy, 6 maja 2026 r.
miejsowość i data

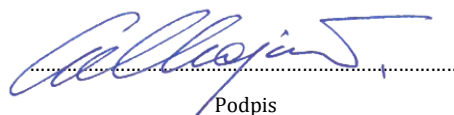
Prognozę sporządził zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Zantonowicz
– kierująca zespołem sporządzającym prognozę




Podpis

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki



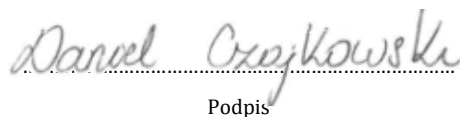
Podpis

mgr inż. Eliza Marcisz



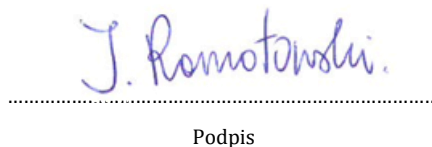
Podpis

mgr Daniel Czajkowski



Podpis

inż. Jakub Ramotowski



Podpis