

2026

OPRACOWANIE:

KANON SP. Z O.O.

UL. NADARZYŃSKA 54

05-805 OTRĘBUSY

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI

- główny projektant
(upr. urb. nr 1628, zaśw. OIU nr rej. WA-026)

MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ

- koordynator projektu
(zaśw. OIU nr rej. WA-442)

INŻ. JAKUB RAMOTOWSKI

MGR DANIEL CZAJKOWSKI

MGR INŻ. ELIZA MARCISZ



**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
MIASTA SULEJÓWEK
- CZĘŚĆ TEKSTOWA**



MAJ 2026

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	3
1. WYKAZ SKRÓTÓW	5
2. WSTĘP	6
3. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM.....	7
4. PODSTAWOWE INFORMACJE O MIEŚCIE.....	11
4.1. Lokalizacja i ludność miasta.....	11
4.2. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.....	13
4.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek	13
4.2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	14
5. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	18
5.1. Podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy	19
5.2. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy	20
5.3. Ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy	21
5.4. Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy	22
6. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PLANIE OGÓLNYM MIASTA SULEJÓWEK I SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	22
6.1. Zasady wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej.....	24
6.1.1. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych	25
6.1.2. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.....	25
6.1.3. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarze uzupełnienia zabudowy.....	26
6.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW	27
6.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	28
6.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ	28
6.5. Strefa usługowa - SU	28
6.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego - SH	28
6.7. Strefa gospodarcza - SP	28
6.8. Strefa produkcji rolniczej - SR.....	28
6.9. Strefa infrastrukturalna - SI	29
6.10. Strefa zieleni i rekreacji - SN	29
6.11. Strefa cmentarzy - SC	29
6.12. Strefa górnictwa - SG	29
6.13. Strefa otwarta - SO.....	29
6.14. Strefa komunikacyjna - SK.....	30
7. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	30
7.1. Gminny katalog stref planistycznych	30
7.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....	31
8. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK.....	31
8.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	31
8.2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	37
8.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	40
8.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	43

8.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	44
8.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	44
8.7.	Strefy ochronne ujęć wody	44
8.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	46
8.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	46
8.10.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	46
8.11.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	46
8.12.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	48
8.13.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	48
8.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	48
8.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	48
8.16.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	48
8.17.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	49
8.18.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	49
8.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	50
8.20.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	50
	8.20.1. Infrastruktura społeczna.....	50
	8.20.2. Infrastruktura transportowa.....	51
	8.20.3. Infrastruktura techniczna.....	52
8.21.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	54
8.22.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o których mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	57
9.	BILANSOWANIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH.....	57
9.1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	57
9.2.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	59
10.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW	60
11.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	62
12.	SPIS RYSUNKÓW, TABEL I WYKRESÓW.....	63

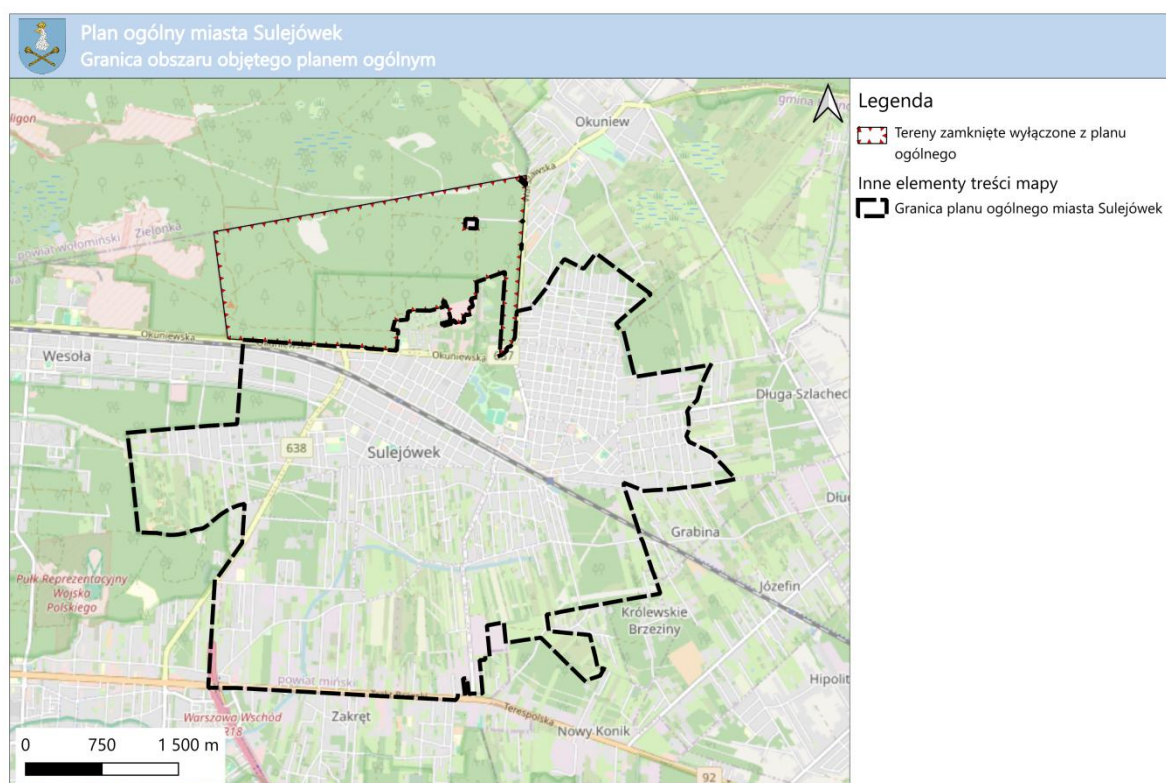
1. Wykaz skrótów

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU – strefa usługowa
- SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego
- SP – strefa gospodarcza
- SR – strefa produkcji rolniczej
- SI – strefa infrastrukturalna
- SN – strefa zieleni i rekreacji
- SC – strefa cmentarzy
- SG – strefa górnictwa
- SO – strefa otwarta
- SK – strefa komunikacyjna
- decyzja WZ – decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- KŚT – Klasyfikacja Śródków Trwałych
- MOFW - Miejski Obszar Funkcjonalny Warszawy
- MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Ouz – obszar uzupełnienia zabudowy
- PBC – powierzchnia biologicznie czynna
- POG – plan ogólny gminy
- PZPWM – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
- WOChK – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Ustawa pizp – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. Wstęp

W dniu 24 września 2023 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. uległa reformie i wprowadzone zostały nowe narzędzia oraz dokumenty. Wprowadzono m.in. plan ogólny gminy (zwany dalej „planem ogólnym” lub „POG”), rejestr urbanistyczny, zintegrowany plan inwestycyjny oraz ograniczono moc decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny stanowi obligatoryjny dokument planistyczny sporządzany w granicach danej gminy. POG jest aktem prawa miejscowego, który zastąpi obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym po uchwaleniu POG nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne będą musiały być z nim zgodne. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wskazanych w planie ogólnym, jako obszary uzupełnienia zabudowy. Wyjątki od tej zasady są nieliczne.

Podstawę prawną do podjęcia prac nad Planem Ogólnym Miasta Sulejówek stanowi art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także uchwała nr VII/38/2024 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Sulejówek i przepisy wykonawcze do ustawy, w tym rozporządzenie 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 rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Plan ogólny Miasta Sulejówek sporządzany jest dla całego obszaru miasta z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (Rys. 1).



Rys. 1. Granica planu ogólnego miasta Sulejówek
Źródło: Opracowanie własne

3. Informacje o planie ogólnym

Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (ustawy wprowadzającej reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce) plan ogólny gminy to dokument służący kreowaniu polityki przestrzennej, a jego „normatywna część będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Wskazane kategorie stref uwzględniają obowiązujące w światowej urbanistyce trendy związane z odejściem od modernistycznego nurtu w kształtowaniu miast, polegającego na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. W myśl propozycji ustawowej (...) należy dopuścić a wręcz wspierać możliwość mieszania się funkcji, które nie generują ze sobą konfliktów”.

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 dotychczas sporządzanych dokumentów planistycznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 i wydania decyzji o warunkach zabudowy, a więc i prowadzenia polityki przestrzennej gminy.

Głównym celem projektowanego planu ogólnego jest ustalenie najważniejszych założeń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w szczególności rozdzielenie terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy, w tym mieszkaniowej od terenów, na których nie będzie możliwe wznoszenie budynków mieszkalnych oraz terenów z zakazem realizacji zabudowy. 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.

Sporządzany plan ogólny miasta Sulejówek obejmuje całe miasto Sulejówek z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Według art. 13a ustawy o planowaniu plan ogólny jest dokumentem zwięzłym, zawierającym tylko podstawowe rozstrzygnięcia przestrzenne (bez części tekstowej zawierającej m.in. ustalenia w formie opisowej). Obowiązkowo wyznaczone w nim zostaną strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. Strefy planistyczne to wydzielone tereny, obejmujące łącznie cały obszar objęty planem ogólnym. W przepisach z zakresu planowania przestrzennego określono zamknięty katalog trzynastu możliwych do ustalenia rodzajów stref planistycznych. Zdefiniowano następujące strefy (Tab. 1.):

Tab. 1. Zdefiniowane w przepisach strefy wraz z symbolem, profilem funkcjonalnym i minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej

Lp.	Strefy planistyczne	Symbol literowy i kolorystyka	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dotatkowy	
1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4.	Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6.	Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7.	Strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA SULEJÓWEK – CZĘŚĆ TEKSTOWA

8.	Strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	Strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10.	Strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11.	Strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12.	Strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13.	Strefa komunikacyjna	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Wymienione pierwsze trzy strefy związane są z występowaniem i realizacją funkcji mieszkaniowej, w tym w zabudowie zagrodowej. W związku z powyższym ich wyznaczenie wiąże się ze spełnieniem dodatkowych wymagań. Konieczne jest dla nich przeprowadzenie analiz i wyliczeń zapotrzebowania i chłonności terenów niezabudowanych (tzw. bilansowania).

Dla poszczególnych stref w planie ogólnym w gminnych standardach urbanistycznych obowiązkowo ustala się ich profil funkcjonalny oraz, dla większości rodzajów stref, podstawowe wskaźniki zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych dotyczy opisu wyznaczonych wcześniej stref planistycznych. Określa się w nim: **profil podstawowy, profil dodatkowy, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy** oraz **wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej**. W zależności od rodzaju strefy profile oraz wskaźniki będą się różnić. W profilu podstawowym zostały określone już stałe przeznaczenia dla danej strefy, których nie można usunąć lub dodać. Natomiast w profilu dodatkowym można zdecydować o wyznaczeniu odpowiedniego przeznaczenia dodatkowego, w zależności od strefy. W ustawie o planowaniu 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. Możliwe jest określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na niższym poziomie, ale wyłącznie na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Ustanowione w rozporządzeniu profile funkcjonalne poszczególnych rodzajów stref planistycznych są bardzo szerokie i obejmują różnorodne formy zagospodarowania terenu. Przykładowo strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obowiązkowo obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrody działkowe 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. Co więcej, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalanych w przyszłości na podstawie planu ogólnego, funkcje profilu podstawowego i dopuszczone w planie ogólnym funkcje profilu dodatkowego będzie można wprowadzać zupełnie wymiennie, z pominięciem innych funkcji. Dla każdej strefy planistycznej możliwe jest zagospodarowanie według wielu różnych, wręcz przeciwstawnych scenariuszy. Obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje obszary gminy już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. Rolą OUZ jest m.in. ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz zwolnienie z obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu stanowiącego użytek rolny klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne w sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Wyznacza się go zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w którym wykorzystuje się budynki o określonym rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, ale wyłącznie na zasadach określonych zgodnie z powyższym rozporządzeniem.

Obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Jest to obszar, w którym, po ustaleniu w planie ogólnym, można stosować szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny gminy sporządza się w formie danych przestrzennych i to wersja elektroniczna stanowi oficjalny dokument. Jednak zgodnie z art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera m.in. wyjaśnienie:

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

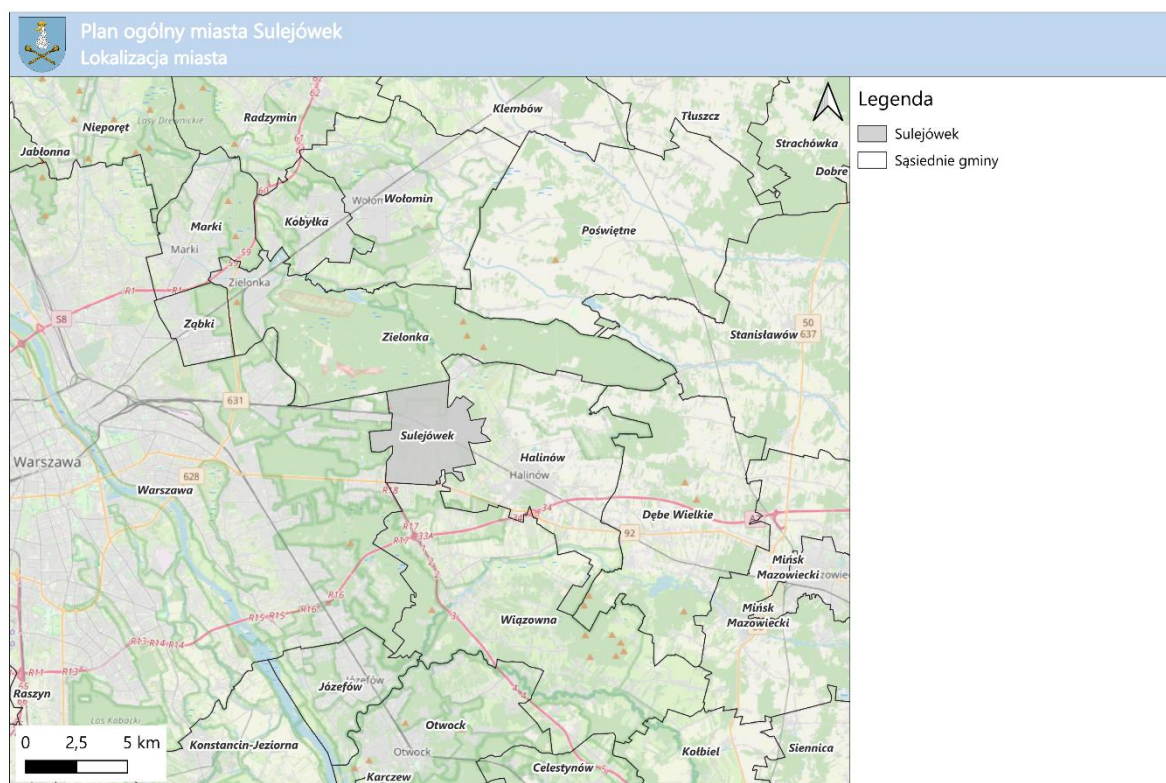
Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego;
- 2) granic działek ewidencyjnych;
- 3) obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3; oraz ewentualnie obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4. Niniejsze uzasadnienie zawiera dodatkowo część tabelaryczną – jest to element powiązany z częścią graficzną, który prezentuje ustalenia dla poszczególnych wyznaczonych stref, w tym m.in. profil funkcjonalny podstawowy oraz dodatkowy (jeśli taki dla danej strefy określono), a także wskaźniki zagospodarowania.

4. Podstawowe informacje o mieście

4.1. Lokalizacja i ludność miasta

Miasto Sulejówek jest około 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 (Rys. 2.). Kluczowa w rozwoju miasta była budowa linii kolejowej w 1866 roku, umożliwiającej połączenie Sulejówka z Warszawą. Miasto charakteryzuje się dobrze zachowanym układem urbanistycznym w ramach dzielnicy Miłosny oraz centrum miasta. Ponadto w mieście występują licznie zachowane zabytki, w tym budynki willowe.



Rys. 2. Lokalizacja miasta Sulejówek na tle innych gmin

Źródło: Opracowanie własne na podstawie PRG, https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html, [dostęp: 14.08.2025]

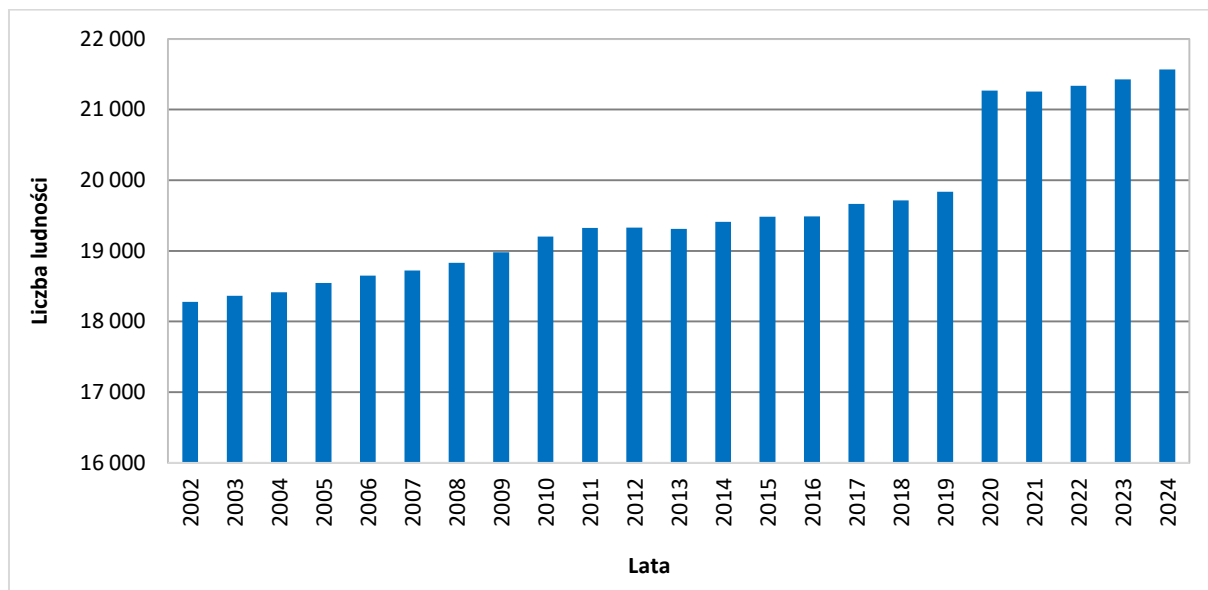
Według prowadzonych statystyk cały obszar miasta w 2024 roku zamieszkały był łącznie przez 21 568 osób, natomiast powierzchnia całkowita Sulejówka wynosi ok. 1931 ha¹.

Biorąc pod uwagę informacje z poprzednich lat, począwszy od 2002 roku, kiedy liczba mieszkańców wynosiła 18 277, liczba ta wykazuje tendencję wzrostową. Największy przyrost liczby ludności nastąpił

¹ GUS-BDL, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>

w 2020 roku. W 2024 roku na terenie miasta mieszkała największa liczba osób – 21 568. W porównaniu z rokiem 2002 liczba ludności zwiększyła się o 3 291 osób² (Wyk. 1.).

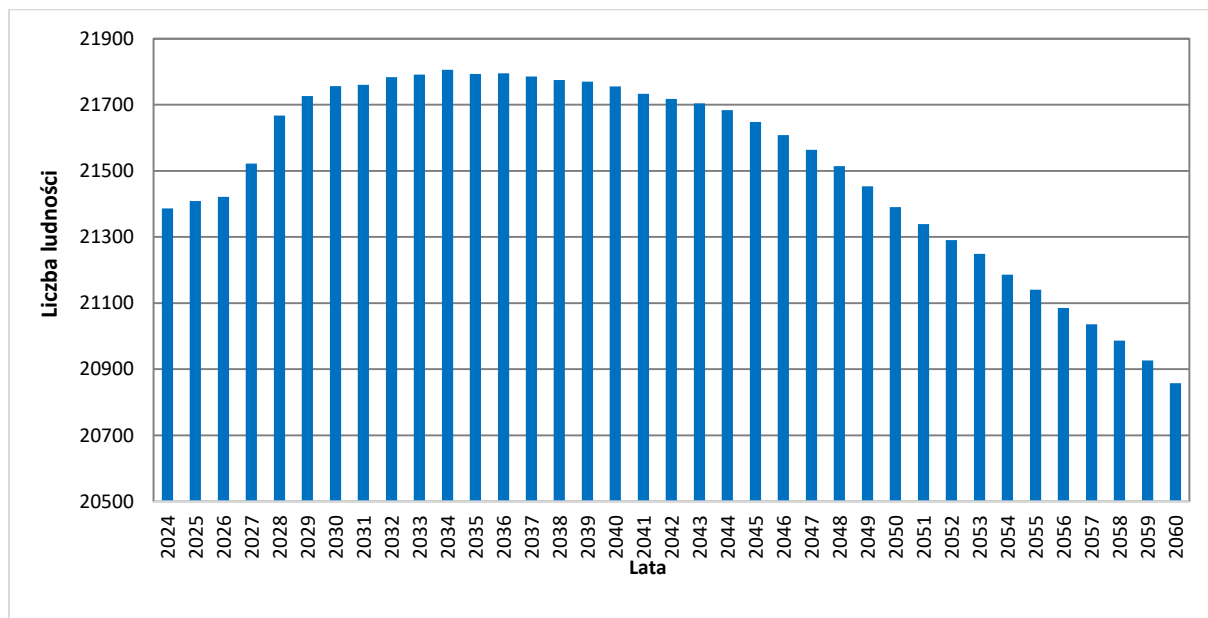
Wyk. 1. Zmiany liczby ludności w Sulejówku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS-BDL, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; [dostęp: 31.10.2025]

GUS przedstawił również dane dotyczące prognozowanej liczby ludności do 2060 roku. Według wyliczeń GUS liczba ludności w Sulejówku szybko zacznie wzrastać od 2028 do 2030 roku, po czym owy wzrost będzie słabszy. W 2034 roku liczba ludności według prognoz ma być największa i osiągnąć 21 806 osób. Od tego momentu zacznie się tendencja spadkowa. Okres stagnacji przypadnie na lata 2035-2039, natomiast zauważalne zmniejszenie liczby ludności w Sulejówku wystąpi od 2 poł. lat 40. XXI wieku. Na rok 2060 prognozuje się, że liczba ludności będzie wynosić 20 858 osób i będzie mniejsza o 563 osób niż w prognozie na 2026 rok (Wyk. 2.).

Wyk. 2. Prognozowana liczba ludności dla miasta Sulejówek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS-BDL, Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>; [dostęp: 31.10.2025]

² Tamże

4.2. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

4.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek

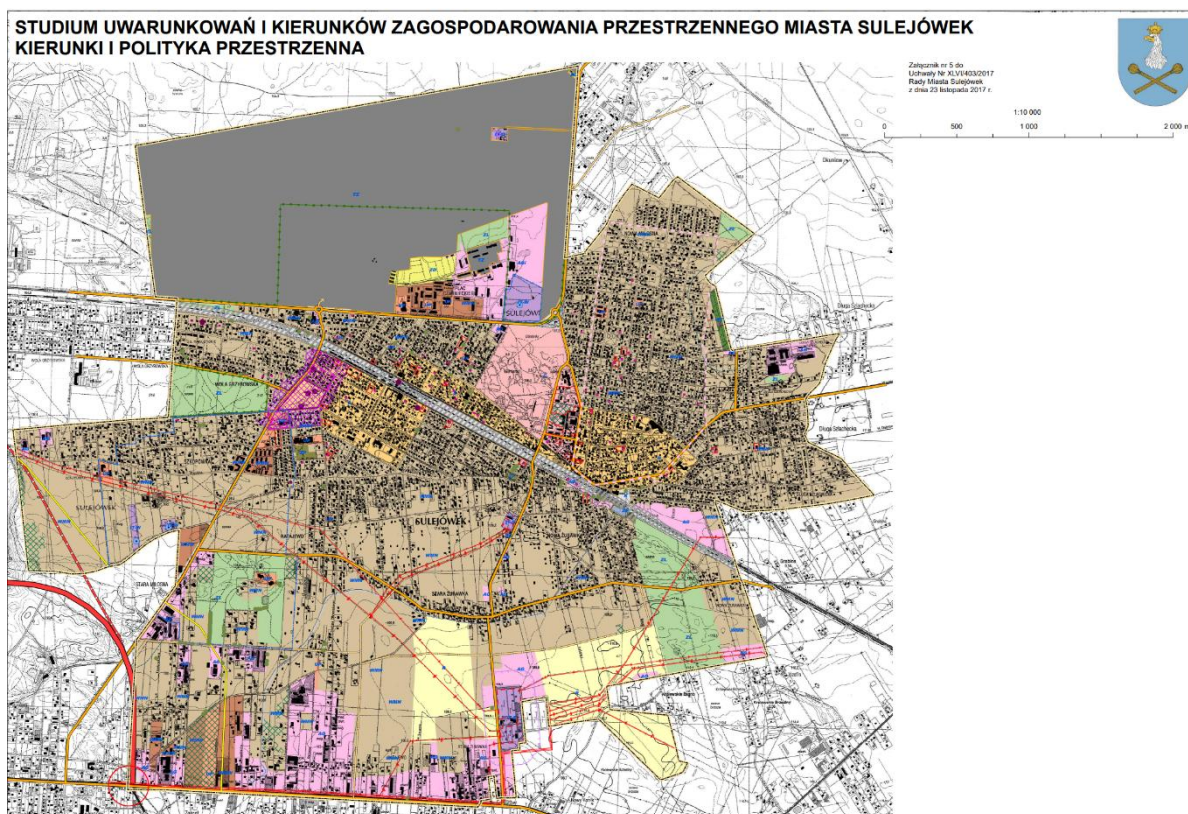
Dokumentem, który przed planem ogólnym gminy, regulował zasady prowadzenia polityki przestrzennej i był podstawą do sporządzanych planów, było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek przyjęte uchwałą nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. (Rys. 3.). Dokument określa kierunki i politykę przestrzenną na obszarze całego miasta. Znaczny wpływ na kształt tych kierunków ma zasada zrównoważonego rozwoju, która zakłada rozwój społeczno-gospodarczy z poszanowaniem dla środowiska przyrodniczego. Priorytetem w rozwoju miasta jest zbudowanie Nowego Centrum Sulejówka, do którego przeniesione zostaną funkcje publiczne oraz skoncentrowane zostaną usługi komercyjne. Kluczowe w rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest dążenie do dogęszczania zabudowy lub jej koncentracji w południowej części miasta. Przewiduje się utrzymanie stref otwartych z funkcją rolniczą i leśną, obszary wód i nieużytków, w tym obszarów cennych przyrodniczo. W Studium wyznaczono również granice stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”. Strefa „A” obejmuje tereny związane z życiem oraz działalnością Marszałka Józefa Piłsudskiego i Jędrzeja Moraczewskiego. Natomiast strefa „B” obejmuje układ urbanistyczny w dzielnicy Miłosna. Jest to część miasta o ortogonalnym układzie ulic głównie o funkcji mieszkaniowej wraz z zielenią wysoką. Ponadto, w dokumencie wyznaczono obszar planowanego parku kulturowego „Śladami Twórców Niepodległej”.

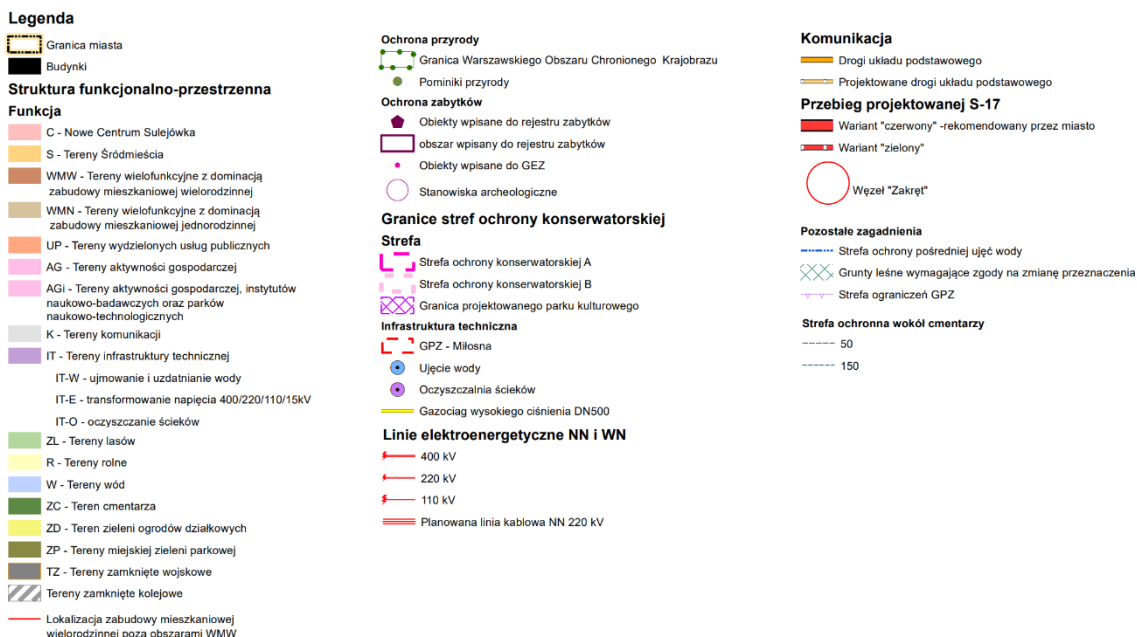
W zakresie komunikacji, Studium wskazuje tereny pod przebieg projektowanej drogi ekspresowej S17 w zachodniej części, tworząc Wschodnią Obwodnicę Warszawy.

Dodatkowo, na północ od ul. Okuniewskiej wyznaczono m.in. tereny aktywności gospodarczej, instytutów naukowo-badawczych oraz parków naukowo-technologicznych w pobliżu Wojskowego Instytutu Techniki Pancernej i Samochodowej.

Przy projektowaniu planu ogólnego gminy warto uwzględnić kontynuację polityki przestrzennej prowadzonej na terenie gminy na podstawie ww. Studium w tym m.in. zarys struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Reforma planowania przestrzennego likwiduje dokument jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Zgodnie z przepisami Studium obowiązuje jedynie do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

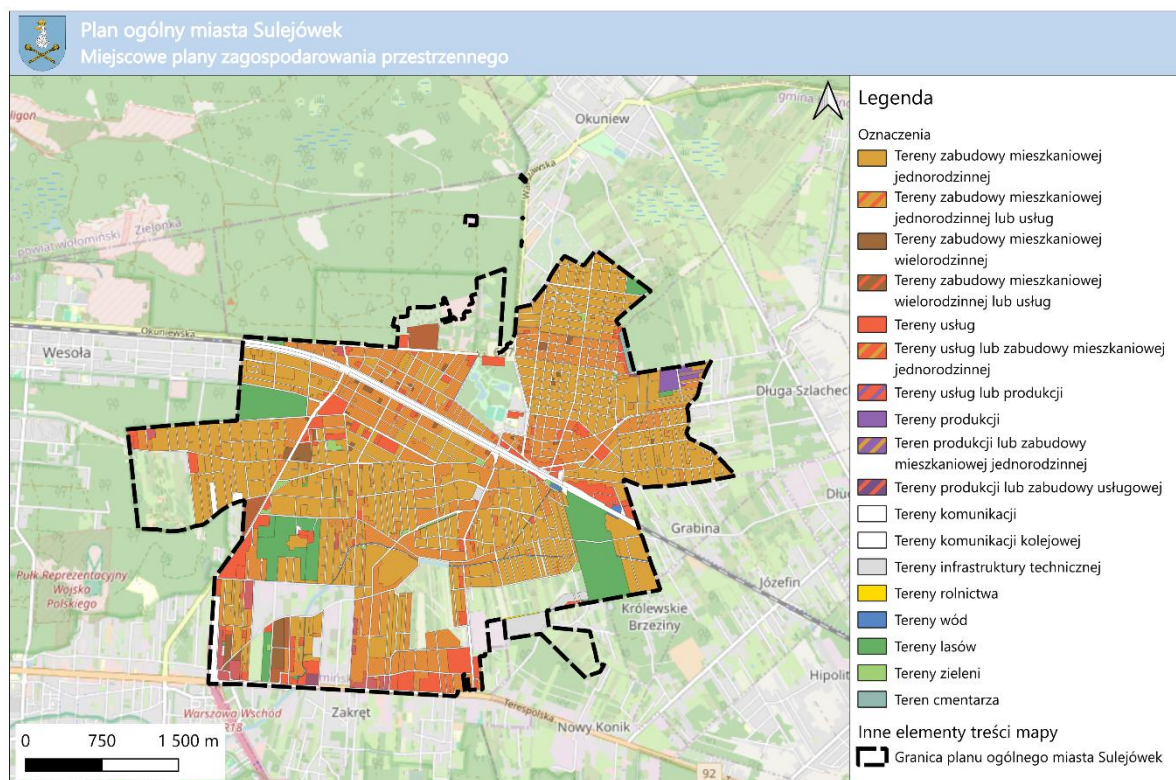




Rys. 3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek
 Źródło: Uchwała Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r.

4.2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta Sulejówek obowiązują 34 miejscowe plany, obejmujące ok. 1286,31 ha co stanowi ok. 66,64% pokrycia miasta (Rys. 4.). Część planów została uchwalona w ostatnich 8 latach i obejmuje przede wszystkim tereny z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Większość terenów objętych mpzp dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Północna część miasta obejmująca teren Miłosny jest w znacznym stopniu zagospodarowana. W planach chroniony jest historyczny układ miejscowości charakteryzujący się siatką hippodamejską i małymi kwartałami zabudowy. Natomiast w południowej części miasta zabudowa jest rozproszona i wyznaczone tereny pod zabudowę nie są w pełni zainwestowane. Sposób wyznaczania terenów pod funkcje mieszkaniowe różni się znacząco od terenów na północy miasta. Występująca tu zabudowa przyjmuje postać długich ulic, wzdłuż których powstają nowe budynki mieszkalne. Tereny przemysłowe i usługowe występują w okolicy Traktu Brzeskiego oraz północno-wschodniej części miasta. Należy zwrócić również uwagę na fakt, że znaczna część terenów przeznaczonych już w obowiązujących planach pod zabudowę to tereny rolne lub porolnicze, które w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego zostały wskazane jako krajobrazy wiejskie i dla których Audyt zakłada ograniczone możliwości rozwoju zabudowy. Na niektórych terenach leśnych obowiązują plany pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną utrzymującą wysokie wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej.



Rys. 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście Sulejówek
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://sulejowek.e-mapa.net/> [dostęp: 02.12.2025]

Poniżej przedstawiono wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Sulejówku (Tab. 2.).

Tab. 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek

Lp.	Nr uchwały	Dziennik Urzędowy	Nazwa	Pow. [ha]
1.	150/XXV/08	Województwa Mazowieckiego nr 10, poz. 237 z 2009-01-31	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka	153,42
2.	XXIII/185/2012	Województwa Mazowieckiego, poz. 4146 z 2012-05-17	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 47 w Sulejówku	4,74
3.	LXIV/448/2014	Województwa Mazowieckiego, poz. 12025 z 2014-12-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu pasa technologicznego linii wysokiego napięcia 400 kV relacji Miłosna – Siedlce Ujrzanów przebiegającej przez teren Miasta Sulejówek	12,67
4.	IX/56/2015	Województwa Mazowieckiego, poz. 6034 z 2015-07-09	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Glinianki I w Sulejówku	1,97
5.	XXIX/274/2016	Województwa Mazowieckiego, poz. 462 z 2017-01-17	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 16 i 17 w obrębie 54 w Sulejówku	9,72

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA SULEJÓWEK – CZĘŚĆ TEKSTOWA

6.	XL/347/2017	Województwa Mazowieckiego, poz. 6481 z 2017-08-03	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych - część I (przedszkole miejskie)	0,77
7.	LVIII/500/2018	Województwa Mazowieckiego, poz. 8132 z 2018-08-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny - etap pierwszy	65,72
8.	LVIII/501/2018	Województwa Mazowieckiego, poz. 8131 z 2018-08-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny - etap trzeci	32,87
9.	LX/515/2018	Województwa Mazowieckiego, poz. 10336 z 2018-10-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żurawki – część I - tekst jednolity	56,04
10.	LXV/544/2018	Województwa Mazowieckiego, poz. 11534 z 2018-11-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żurawki – część III	22,18
11.	LXV/546/2018	Województwa Mazowieckiego, poz. 13336 z 2018-12-31	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III	115,83
12.	LXV/548/2018	Województwa Mazowieckiego, poz. 13335 z 2018-12-31	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żurawki - Część II	35,02
13.	LXIII/537/2018	Województwa Mazowieckiego, poz. 448 z 2019-01-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku	33,58
14.	VII/60/2019	Województwa Mazowieckiego, poz. 6253 z 2019-05-11	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku - część I	12,79
15.	XV/146/2019	Województwa Mazowieckiego, poz. 15636 z 2019-12-23	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części Miłosny w Sulejówku	122,2
16.	XX/213/2020	Województwa Mazowieckiego, poz. 6559 z 2020-06-12	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych	61,32
17.	XX/214/2020	Województwa Mazowieckiego, poz. 6560 z 2020-06-12	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa w rejonie ul. Drobiarskiej i Al. Piłsudskiego – część I i część II	18,22
18.	XX/215/2020	Województwa Mazowieckiego, poz. 7456 z 2020-07-07	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V	40,3
19.	XXI/233/2020	Województwa Mazowieckiego, poz. 7922 z 2020-07-20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku	58,98
20.	XXI/234/2020	Województwa Mazowieckiego, poz. 7923 z 2020-07-20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Szkopówki w Sulejówku	95,58

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA SULEJÓWEK – CZĘŚĆ TEKSTOWA

21.	XXI/235/2020	Województwa Mazowieckiego, poz. 7924 z 2020-07-20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych nr 55 i 54 w rejonie ulicy Malinowej, Żeromskiego i Drobiarskiej w Sulejówku	28,31
22.	XXII/251/2020	Województwa Mazowieckiego, poz. 8797 z 2020-08-20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Konopnickiej w rejonie linii elektroenergetycznych 400 kV w Sulejówku	1,54
23.	XXIX/340/2021	Województwa Mazowieckiego, poz. 4547 z 2021-05-20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku – część II	29,22
24.	XXXI/359/2021	Województwa Mazowieckiego, poz. 5991 z 2021-07-06	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku	46,51
25.	XXXIII/382/2021	Województwa Mazowieckiego, poz. 7462 z 2021-08-26	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Trakt Brzeski, Asfaltowa i Maków Polnych w Sulejówku	53,37
26.	XXXIV/398/2021	Województwa Mazowieckiego, poz. 9713 z 2021-11-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku	0,03
27.	XXXIV/399/2021	Województwa Mazowieckiego, poz. 9714 z 2021-11-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych numer 28 i 29 w Sulejówku	24,06
28.	XXXV/409/2021	Województwa Mazowieckiego, poz. 9715 z 2021-11-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku – część II	25,52
29.	XLVII/511/2022	Województwa Mazowieckiego, poz. 9363 z 2022-09-08	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa w Sulejówku - część IV	38,51
30.	LII/557/2022	Województwa Mazowieckiego, poz. 1389 z 2023-02-03	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej numer 59/9 w obrębie 8 w Sulejówku	1,04
31.	LIII/564/2022	Województwa Mazowieckiego, poz. 1390 z 2023-02-03	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny w Sulejówku - etap drugi	0,88
32.	LXX/729/2024	Województwa Mazowieckiego, poz. 6306 z 2024-06-20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu targowiska miejskiego w Sulejówku	0,8
33.	XXI/155/2025	Województwa Mazowieckiego, poz. 9169 z 2025-11-03	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 19 w	20,5

			Sulejówku	
34.	XXII/164/2025	Województwa Mazowieckiego, poz. 10057 z 2025-11-26	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Trakt Brzeski, Rataja, Szklarniowej i Czynu Społecznego w Sulejówku	62.10

Źródło: <https://sulejowek.e-mapa.net/wykazplanow/>; [dostęp: 27.11.2025]

Reforma planowania przestrzennego nie zakłada likwidacji obowiązujących planów miejscowych. Zgodnie z przepisami plany miejscowe zachowują swoją moc, również po wejściu w życie planu ogólnego gminy. Co więcej art. 13d Ustawy wprost wskazuje, że strefy planistyczne, w których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa, wyznacza się w pierwszej kolejności m.in. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Biorąc powyższe pod uwagę ustalenia obowiązujących planów miejscowych stają się bardzo ważne pod względem rozmieszczenia w planie ogólnym takich stref jak strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną i strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Jednym z narzędzi planistycznych na terenie miasta są również decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Są one 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 w mieście. 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.

5. Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt. 2 lit. a Ustawy, w planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy stanowiący element fakultatywny dokumentu. Obszar uzupełnienia zabudowy to, w znacznym uproszczeniu, rejon gminy zabudowane wybranymi rodzajami budynków wraz z ich najbliższym otoczeniem. Sposób wyznaczania OUZ określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu będzie można wydawać tylko na obszarze OUZ (z drobnymi wyjątkami), a w pozostałych przypadkach należy sporządzić plan miejscowy.

W trakcie sporządzania projektu POG konieczne jest przeprowadzenie bilansu pomiędzy chłonnością niezabudowanych terenów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych i terenów, na których proponowana jest taka zabudowa w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy oraz potrzeb na taką zabudowę. Bilans sporządzany jest według ściśle określonych reguł. W przypadku, gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, a przeznaczonych pod strefy z zabudową mieszkaniową, przekracza 130% wartości realnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, **niemożliwe** jest wyznaczenie nowych stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ, SZ i SW poza obszarem uzupełnienia zabudowy i poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym w planie ogólnym, w sytuacji przekroczonego bilansu, jedynie na podstawie OUZ można wyznaczyć strefy z funkcją mieszkaniową poza obowiązującymi planami miejscowymi i terenami z zabudową istniejącą. Bez wyznaczonego OUZ możliwa byłaby realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych wyłącznie na obszarach obowiązujących planów miejscowych. Rezygnacja z wyznaczenia OUZ w mieście Sulejówek spowodowałaby brak możliwości rozwoju obszarów, które nie znajdują się w zasięgu mpzp. Mając na uwadze równomierny rozwój miasta postanowiono wyznaczyć obszar uzupełnienia zabudowy.

Główną przyczyną wyznaczenia OUZ w planie ogólnym miasta Sulejówek jest zatem możliwość kształtowania zabudowy w zwartych strukturach, na obszarach miejskich (nie tylko tych objętych

ustaleniami mpzp). Ze względu na zbyt wysoką chłonność terenów niezabudowanych w stosunku do zapotrzebowania, w planie ogólnym miasta Sulejówek nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref związanych z zabudową mieszkaniową poza OUZ (patrz. rozdział 8.). Obszar uzupełnienia zabudowy jest generowany wg algorytmu wynikającego z przepisów. Następnie można go dowolnie ograniczyć oraz rozszerzyć, ale tylko w ramach wielkości również wynikającej z algorytmu. OUZ w projekcie planu ogólnego został zachowany w granicach stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, gospodarczej, usługowej, zieleni i rekreacji. W pozostałych strefach obszar ten został ograniczony. Rozszerzenie nastąpiło w miejscach, w których widoczny jest rozwój i wobec których uzasadnione i możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod funkcje zabudowy, w tym mieszkaniowej zwłaszcza w południowej części Sulejówka m.in. w Ratajewie. OUZ rozszerzono w taki sposób, aby ograniczać rozpraszanie zabudowy i dążyć do tworzenia zwartych, geometrycznych układów zabudowy w poszczególnych częściach miasta. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym o dodatkowe tereny uzasadnione jest szeregiem czynników, które wskazują na rosnące potrzeby rozwoju przestrzennego miasta Sulejówek w sposób zrównoważony i zgodny z aktualnymi uwarunkowaniami m.in.:

- miasto znajduje się w miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy, co sprawia, że jest przyciągającym miejscem do zamieszkania dla osób pracujących w Warszawie,
- jest to obszar szczególnie atrakcyjny dla osób poszukujących dogodnych lokalizacji do zamieszkania poza ścisłym centrum miejskim Warszawy,
- obserwuje się ciągły wzrost liczby mieszkańców, co prowadzi do rosnącego zapotrzebowania na nowe obszary pod zabudowę mieszkaniową,
- wzrasta zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w strefach podmiejskich, z uwagi na obserwowany trend migracji ludności z dużych obszarów miejskich na obszary podmiejskie lub do mniejszych ośrodków miejskich, wynikający z chęci poprawy warunków życia i dostępu do przestrzeni rekreacyjnych.

Poniżej przedstawiono ścieżkę dojścia do wynikowego obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Sulejówek.

5.1. Podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy

„Podstawowy” obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Informacje o budynkach pozyskano na podstawie danych zgromadzonych w ewidencji gruntów i budynków. Według Ewidencji Gruntów i Budynków wszystkich budynków było 10 940. Do każdego obiektu przyporządkowane zostały odpowiednie kody według Klasyfikacji Środków Trwałych.

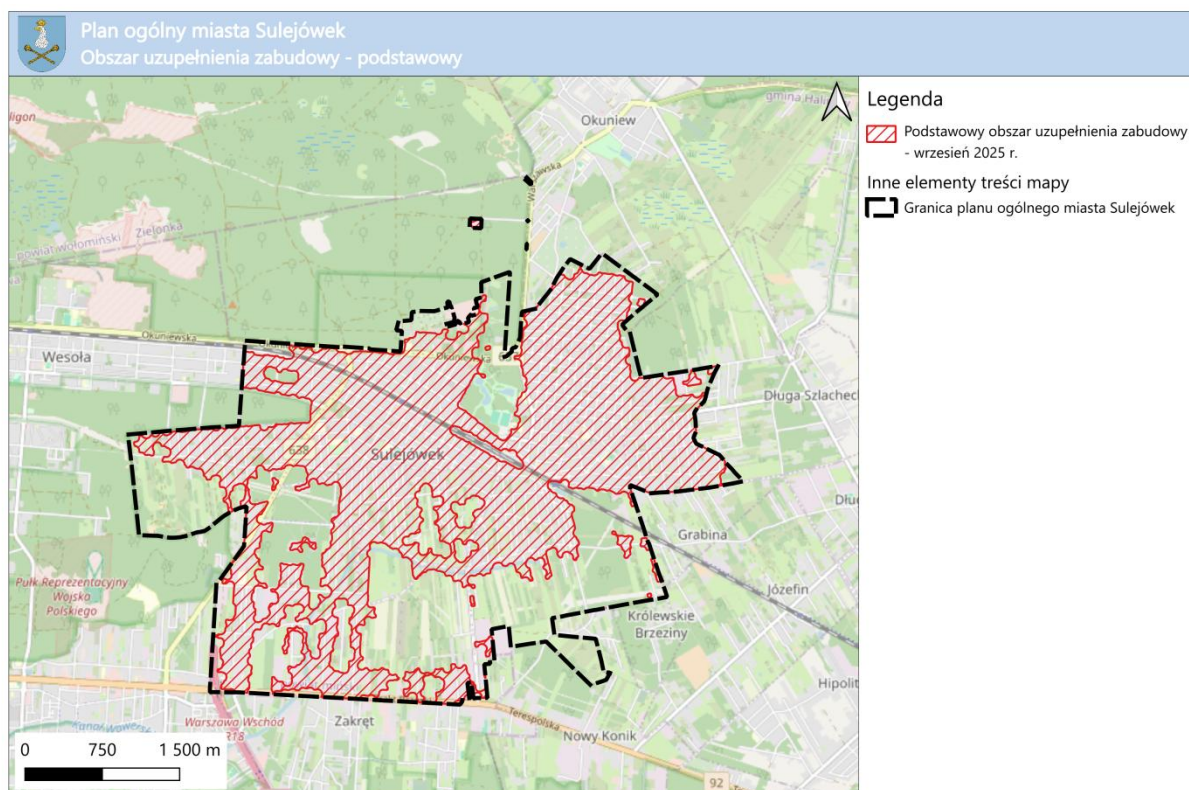
W celu wyznaczenia granic OUZ uwzględniono, zgodnie z rozporządzeniem, wyłącznie wybrane rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, do których należą budynki:

- a) przemysłowe o symbolu 101,
- b) handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) biurowe o symbolu 105,
- d) szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) mieszkalne o symbolu 110.

Finalnie liczba budynków z ww. kodami (tj. możliwymi do uwzględnienia przy wytyczaniu OUZ) w granicy opracowania POG wyniosła 9 510.

Mając na uwadze fakt, iż Sulejówek graniczy z Warszawą, może wpłynąć to na ostateczne wyznaczenie granicy OUZ. Postanowiono więc uwzględnić wyselekcjonowane budynki o odpowiednim kodzie KŚT w strefie 500 m od granicy miasta z gmin ościennych nie tylko Warszawy, ale także Wiązowny, Halinów oraz Zielonki. Nie mając danych z Ewidencji Gruntów i Budynków, posłużono się dostępnymi danymi z Bazy Danych Obiektów Topograficznych w skali 1: 10 000, gdzie zawarte były kody KŚT.

Powierzchnia „podstawowego” OUZ wyniosła 898,7608 ha. Zasięg OUZ ilustruje rysunek 5.



Rys. 5. Obszar uzupełnienia zabudowy „podstawowy” wygenerowany za pomocą wtyczki APP 2.0.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wtyczki APP 2.0.

5.2. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy

Jak już wspomniano w planie ogólnym dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie to musi się jednak odbywać zgodnie z pewnymi zasadami. Przede wszystkim uwzględnić należy lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Natomiast maksymalny obszar powiększenia należy wyliczyć zgodnie z następującym wzorem z rozporządzenia:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25\% * (1113,2905 \text{ ha} - 898,7608 \text{ ha})$$

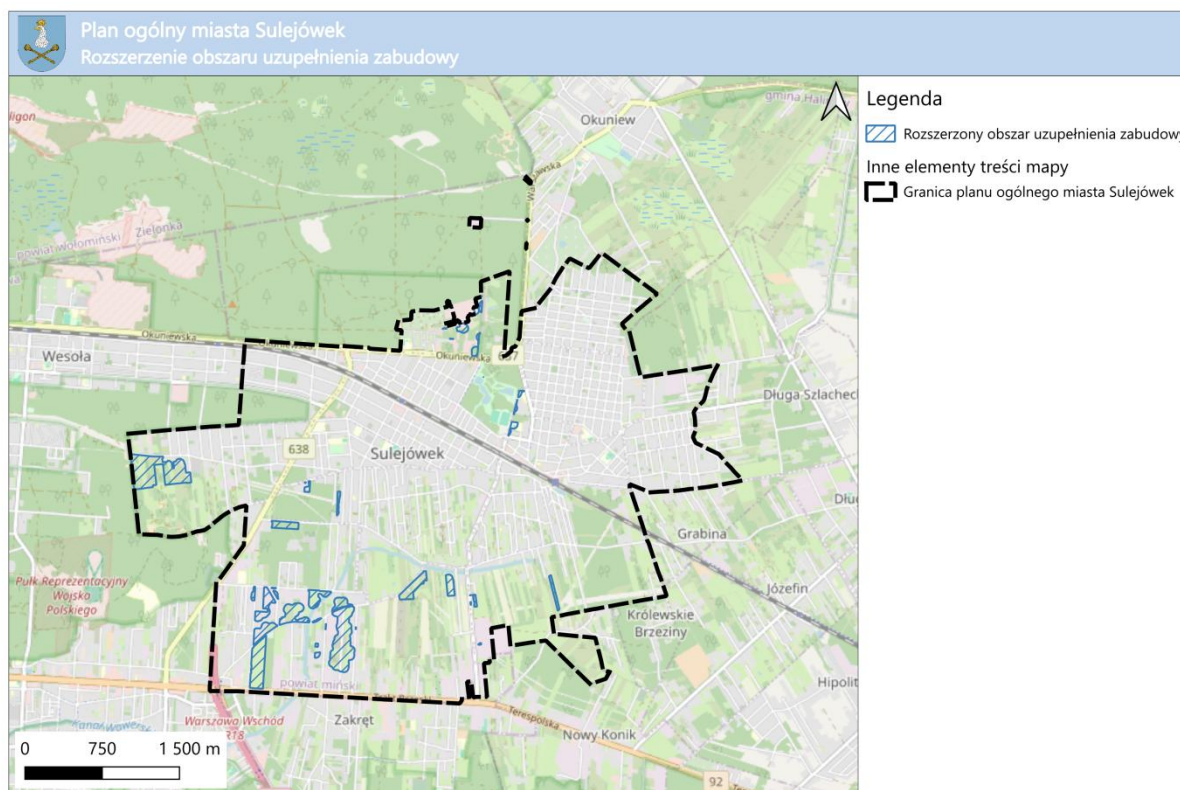
$$P_p = 53,6324 \text{ ha}$$

Na podstawie powyższych wyliczeń w planie ogólnym miasta Sulejówek łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyniosła 53,6324 ha.

Obszar „podstawowy” został powiększony na podstawie m.in. następujących kryteriów:

- w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- dostosowując granice OUZ do granic działek ewidencyjnych i użytków, co umożliwia racjonalne zagospodarowanie przestrzeni,
- uwzględniając wnioski mieszkańców, lokalne potrzeby w zakresie rozwoju przestrzennego, przy czym uwzględniono lokalne uwarunkowania,

- w dzielnicach, z dostępem do szkół oraz w rejonach z dobrą obsługą komunikacyjną w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i umożliwiającą mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- poza terenami objętymi planami miejscowymi (Rys. 6).



Rys. 6. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w mieście Sulejówek
Źródło: Opracowanie własne

Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nastąpiło wyłącznie poprzez „rozciąganie” go w sąsiedztwie miejsc, gdzie został on pierwotnie wyznaczony zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu i uwzględniając wymienione powyżej kryteria, w celu utworzenia zwartych i spójnych ośrodków osadniczych. Nie „wycinano go” i nie przenoszono w inne, odległe miejsca od istniejącej zabudowy.

5.3. Ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w wyżej opisany sposób, można też ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta, przy czym wyłączenie z OUZ wybranych terenów nie pozwala na przeniesienie uzyskanej powierzchni w inne miejsce jako rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy.

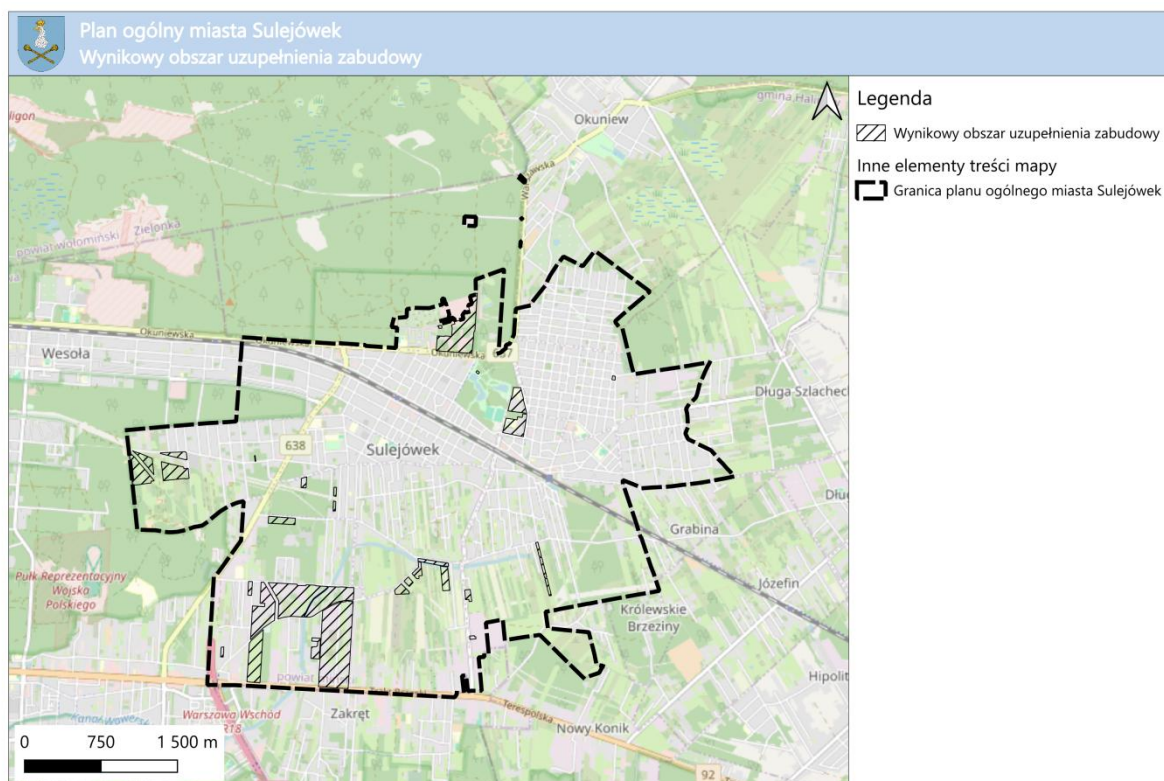
W przypadku OUZ miasta Sulejówek wyłączono z niego tereny lub ograniczono jego zasięg na obszarach takich jak:

- obszary cenne ze względów przyrodniczych,
- w otoczeniu zabytków,
- w sąsiedztwie obszarów kolejowych,
- w sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznych wysokiego i najwyższego napięcia, możliwego przebiegu drogi S17,
- w otoczeniu miejsc ujęć wody,
- obszary objęte planami miejscowymi.

Ponadto obszar ten został ograniczony w zasięgu stref otwartych, stref cmentarzy, stref infrastrukturalnych, stref komunikacyjnych.

5.4. Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy

Po wykonaniu czynności opisanych powyżej uzyskano wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy, który swoim zasięgiem obejmuje przede wszystkim najintensywniej rozwijające się dzielnice np. Ratajewo, ale również tereny m.in. wzdłuż ul. Wspólnej oraz ul. Czynu Społecznego. (Ryc. 7).



Rys. 7. Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy w mieście Sulejówek
Źródło: Opracowanie własne

6. Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym miasta Sulejówek i sposób wyznaczania stref planistycznych

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się stanem istniejącym oraz lokalnymi uwarunkowaniami. Kształt stref jest związany z ustaleniami planów miejscowych, zasięgiem istniejącej zabudowy i obszaru uzupełnienia zabudowy, a także i dotychczasową polityką przestrzenną gminy. **Z powodu przekroczonej chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych i w obszarze uzupełnienia zabudowy niemożliwe było wyznaczenie nowych stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, tj. stref SW, SJ i SZ (patrz rozdział 9.).** Dlatego w wyniku rozszerzania OUZ, nowe strefy o funkcji mieszkaniowej pokrywały się z granicami OUZ.

Niniejszy rozdział zawiera wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

W planie ogólnym dla miasta Sulejówek ustalono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 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. Wskazano ją np. w Miłośnie, Zorzy, Woli Grzybowskiej, Ratajewie, Starej Żurawce i Nowej Żurawce. Są to tereny w północnej części miasta cechujących się zwartą, spójną zabudową o czytelnym, ortogonalnym układzie komunikacyjnym jak i w części południowej, która odznacza się rozproszoną zabudową i występowaniem długich pasów zabudowy. Niemal cała zabudowa mieszkaniowa jest objęta miejscowymi planami, oprócz części zabudowy przy ul. Czynu Społecznego oraz przy ul. Szklarniowej.

Wyznaczono także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, lecz jest ich mniej i stanowią mniejsze powierzchniowo obszary. 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.

Tereny znajdujące się w zasięgu obowiązywania form ochrony przyrody (Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) w znacznej części zostały objęte strefą otwartą o wysokim wskaźniku PBC 80%, strefą gospodarczą o wskaźniku PBC 60% oraz strefą infrastrukturalną o wskaźniku PBC 70%. Strefę otwartą wprowadzono również na wybranych gruntach rolnych oraz lasach. Do strefy otwartej przyporządkowano także częściowo obszary zmeliorowane, na których nie obowiązują plany miejscowe. W granicy opracowania POG miasta Sulejówek, w strefach otwartych, nie dopuszczono jako profilu dodatkowego terenu zieleni urządzonej, terenu elektrowni wiatrowej i słonecznej, czy terenu biogazowni.

Strefę zieleni i rekreacji wprowadzono przede wszystkim na terenach występowania parków i skwerów miejskich, na terenie ogrodów działkowych położonych na północy oraz w zasięgu terenów zieleni urządzonej w obowiązujących planach miejscowych. Dodatkowo, w strefie SN uwzględniono obszar Kanału Wawerskiego.

Tereny należące do strefy usługowej zlokalizowane są głównie w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z planami miejscowymi, wzdłuż dróg (zwłaszcza wzdłuż Traktu Brzeskiego oraz Alei Marszałka Piłsudskiego) oraz w najbliższym otoczeniu cmentarzy i torów kolejowych.

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

Tereny i obiekty zabytkowe zostały objęte odpowiednio strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub wielorodzinną, strefą usługową czy też strefą cmentarzy. Zdecydowana większość obiektów zabytkowych zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami została objęta strefą obejmującą tereny sąsiednie, ale miejscami wyjątkowo wydzielano odrębne strefy o indywidualnych wskaźnikach. Strefy obejmujące tereny i obiekty zabytkowe zostały wyłączone z zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

We wszystkich strefach, w których było to możliwe, w profilu dodatkowym zawarto profile funkcjonalne takie jak: tereny zieleni (naturalnej lub urządzonej), teren lasu, czy teren 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 ich eksploatacją. W strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia, pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć, czy w odległości 10 m od granicy obszarów kolejowych ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy. Uwzględniono również możliwy przebieg drogi S17 i zarezerwowano obszar pod jej realizację w postaci strefy otwartej.

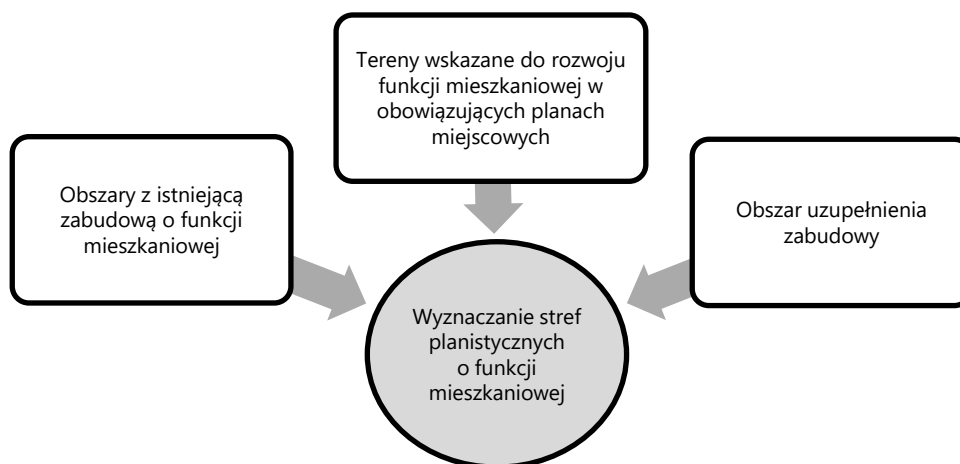
W wyniku interpretacji obowiązujących miejscowych planów wyznaczono nowe strefy o odpowiednim przeznaczeniu oraz wskaźnikach odpowiadających tym ustalonym w mpzp. Strefy ustalano zgodnie z zasadą, że w przypadku wyznaczonych dróg o klasie niższej niż droga zbiorcza, włączano je do stref, z którymi mogłyby tworzyć regularny, geometryczny kształt. Z reguły trafiały one do jednostek o większej powierzchni. Dla dróg wyższych klas wydzielano strefę komunikacyjną, dla wybranych dróg niższych klas wydzielano strefę infrastrukturalną – tak, aby zachować obraz podstawowego układu komunikacyjnego.

6.1. Zasady wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej

Zasady wyznaczania stref planistycznych związanych z zabudową opisano w art. 13d. Ustawy i brzmi on następująco:

1. *Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*
2. *W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*
3. *W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

W związku z powyższym w planie ogólnym miasta Sulejówek strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności wyznaczono na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych wskazano do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na niekorzystne wyniki przeprowadzonego bilansu (różnica między zapotrzebowaniem a chłonnością – rozdział 9) pozostałe strefy mieszkaniowe (poza mpzp) wyznaczane były **wyłącznie** w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy. Schemat wyznaczenia stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej został przedstawiony poniżej (Rys. 8.).



Rys. 8. Schemat wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej
Źródło: Opracowanie własne

6.1.1. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13d ust. 1 brzmi następująco:

„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b”.

W wyniku interpretacji obowiązujących miejscowych planów wyznaczono głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w centralnej części Sulejówka, Ratajewie, Szkopówce, Miłosnie, Starej i Nowej Żurawce. Wyznaczono także mniejsze powierzchniowo strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną rozproszone głównie w centrum miasta, przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Szklarniowej. Wskaźniki zawarte w planie ogólnym dla ww. stref były tożsame z ustaleniami w planach miejscowych. W mieście Sulejówek nie wyznaczano stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

Przykład wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na podstawie planu miejscowego przedstawiono poniżej (Rys. 9., Rys. 10.).



Rys. 9. Zasięgi terenów w MPZP w okolicy stacji kolejowej „Sulejówek Miłosna”
Źródło: <https://sulejowek.e-mapa.net/>; [dostęp: 02.12.2025]



Rys. 10. Zasięg stref planistycznych w projekcie POG w okolicy stacji kolejowej „Sulejówek Miłosna”
Źródło: Opracowanie własne

6.1.2. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej

Zgodnie z Ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw, wprowadzona została następująca zmiana:

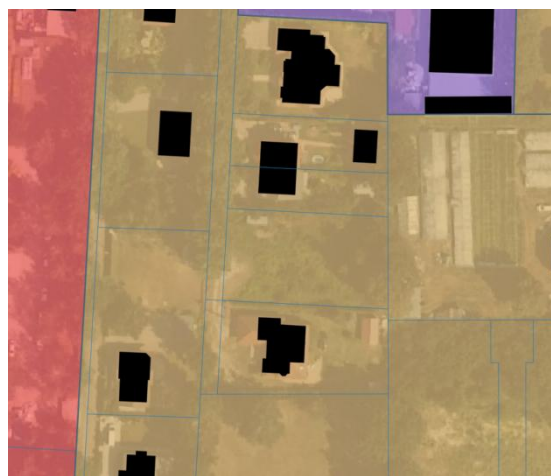
„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz **obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b**”.

Nowe strefy związane z istniejącą zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone w sposób kompleksowy poprzez analizę mapy zasadniczej, użytków gruntowych, istniejącego zagospodarowania na podstawie ortofotomapy (ogrodzeń, odmiennego użytkowania od otoczenia), wizji lokalnej i innych dostępnych danych. Podstawę stanowiły budynki ujęte w ewidencji gruntów i budynków o funkcji mieszkaniowej. Kształty stref pokrywają się w niektórych miejscach z granicami działek ewidencyjnych, użytków gruntowych czy ogrodzeń. Przy wytyczaniu stref brano też pod uwagę faktyczne zagospodarowanie działki ewidencyjnej (nie całą działkę, jeśli znaczną jej powierzchnię stanowiły tereny bez zabudowy). W innych przypadkach strefę rozszerzano lub zawężano.

Uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Rys. 11., Rys. 12.)



Rys. 11. Istniejąca zabudowa nieobjęta miejscowym planem
Źródło: Opracowanie własne



Rys. 12. Uwzględnienie istniejącej zabudowy w POG
Źródło: Opracowanie własne





6.1.3. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarze uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13d ust. 1 brzmi następująco:

„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, **obszarach uzupełnienia zabudowy** oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b”.

W omawianym planie, wyznaczanie stref planistycznych składało się z czterech etapów (Tab. 3.). Pierwszy etap dotyczył przeanalizowania wyznaczonego podstawowego OUZ wynikającego wprost z algorytmu opisanego w przepisach. Do tego celu wykorzystano wtyczkę APP 2.0. Jest to narzędzie przygotowane do sporządzania aktów planowania przestrzennego w Polsce działające w ramach oprogramowania QGIS. Wówczas zidentyfikowano obszary o wytworzonej zwartej strukturze zabudowy oraz występujące w niej luki. W następnym etapie uwzględniono istniejącą zabudowę. Następnie OUZ poddano rozszerzeniu albo ograniczeniu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. W ostatnim etapie wyznaczane były strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej zgodnie z ostatecznym kształtem obszaru uzupełnienia zabudowy.

Tab. 3. Etapy wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej

<p>ETAP 1</p> <p>Wyznaczenie podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z wytycznymi w rozporządzeniu</p>	
<p>ETAP 2</p> <p>Uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej</p>	
<p>ETAP 3</p> <p>Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na sąsiednie działki ewidencyjne</p>	
<p>ETAP 4</p> <p>Wyznaczenie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej zgodnie z kształtem obszaru uzupełnienia zabudowy. Uwzględnienie uwarunkowań przestrzennych i ograniczenie OUZ.</p>	

Źródło: Opracowanie własne

6.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW

Zabudowa wielorodzinna mieści się w Sulejówku głównie przy alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, gdzie wybudowane są budynki o wysokości od 12 do 16 m. Skupiona zabudowa obejmuje osiedle Plac Czarnieckiego, osiedle Wodociągowa, osiedle Kasztanowa, osiedle Zielona Warszawa i osiedle Kwiatowa.

Pozostałe budynki wielorodzinne występują nielicznie w osiedlach zabudowy jednorodzinnej w postaci m.in. budynków dwukondygnacyjnych. Strefy SW obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obowiązujących planach miejscowych, istniejące budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz projektowaną zabudowę zgodnie z kształtem rozszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy. W profilu dodatkowym dla wyznaczonych stref dopuszczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (26SW), teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

6.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ

Zabudowa jednorodzinna stanowi dominującą formę zagospodarowania w Sulejówku. W związku z powyższym w planie ogólnym strefy SJ zostały wyznaczone na przeważającym obszarze miasta. Zasięg większości stref wynika z lokalizacji terenów w obowiązujących miejscowych planach. Pozostałe strefy SJ obejmują istniejące budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz projektowaną zabudowę zgodnie z kształtem rozszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Również tereny mieszkaniowo-usługowe np. o symbolu „UMN” w obowiązujących planach miejscowych zostały objęte strefą SJ, ponieważ w przypadku wyznaczenia strefy usług uniemożliwiłoby to realizację zabudowy mieszkaniowej. Nowe strefy SJ zostały wyznaczone zgodnie z metodyką opisaną w rozdziale 6., przy czym uwzględniono również politykę przestrzenną miasta, w tym rozwój wybranych terenów obecnie niezainwestowanych. W profilu dodatkowym dla wyznaczonych dopuszczono teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

6.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ

W planie ogólnym miasta Sulejówek nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

6.5. Strefa usługowa - SU

Zabudowa usługowa przede wszystkim pełni funkcję dopełniającą zabudowy mieszkaniowej, co wyraźnie widać m.in. w Miłośnie i centrum miasta. Usługi obejmują również obszary po obu stronach torów kolejowych. Ważne obiekty publiczne, w tym przedszkola, szkoły podstawowe, muzeum Józefa Piłsudskiego, Urząd Miasta, Ośrodek Rozwoju Edukacji i Komisariat Policji zostały uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny usług i przeniesione do planu ogólnego.

W planie ogólnym strefy SU zostały wyznaczone w ramach terenów z obowiązujących miejscowych planów. Objęły one również istniejące tereny z zabudową usługową, w tym warsztaty samochodowe i większe obiekty handlowe. Nowe strefy SU zostały wyznaczone na obszarze Starej Żurawki oraz przy ul. Wspólnej. W strefę SU włączono również działki na południe od Parku Glinianki przeznaczone pod rozwój nowego centrum Sulejówka określonego w Studium i Strategii jako priorytet w polityce przestrzennej miasta. W profilu dodatkowym dla wyznaczonych stref dopuszczono teren składów i magazynów (11SU, 13SU, 45SU, 71SU, 83SU), teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

6.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego - SH

W planie ogólnym miasta Sulejówek nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

6.7. Strefa gospodarcza - SP

W planie ogólnym miasta Sulejówek strefy gospodarcze zostały wyznaczone w ramach terenów produkcyjnych, przemysłu i usług, a także usług lub produkcji z obowiązujących planów. Uwzględniono również istniejącą zabudowę produkcyjną wzdłuż Traktu Brzeskiego. Do strefy gospodarczej włączono także tereny Wojskowego Instytutu Techniki Pancernej i Samochodowej w północnej części miasta, zapewniając w profilu dodatkowym teren usług ze względu na wytyczenie w Studium terenu aktywności gospodarczej, instytutów naukowo-badawczych oraz parków naukowo-technologicznych. Działanie te zapewni kontynuację polityki przestrzennej miasta. W profilu dodatkowym dla wyznaczonych stref wybrano teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

6.8. Strefa produkcji rolniczej - SR

W planie ogólnym miasta Sulejówek nie wyznaczono stref produkcji rolniczej.

6.9. Strefa infrastrukturalna - SI

W planie ogólnym miasta Sulejówek strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone w ramach terenów infrastruktury z obowiązujących miejscowych planów oraz te, które obejmują istotne obiekty w mieście.

Do wspomnianej strefy planistycznej włączono, zatem obiekty infrastruktury elektroenergetycznej m.in. stację elektroenergetyczną 400/220/110 kV „Miłosna”, której funkcjonowanie jest kluczowe dla bezpieczeństwa energetycznego regionu, stację elektroenergetyczną „Sulejówek” 110/15kV, podstację trakcyjną „Miłosna” przy torach kolejowych a także dwie stacje uzdatnienia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej – SUW I przy ul. Wodociągowej, SUW II przy ul. Okuniewskiej i oczyszczalnię ścieków w północnej części Sulejówka. Ponadto, w celu uwydatnienia układu komunikacyjnego miasta niektóre drogi gminne i powiatowe zostały objęte strefą infrastrukturalną. Tereny infrastruktury technicznej są wymienione w każdej strefie planistycznej, dlatego możliwe będzie ustalenie w mpzp odrębnego przeznaczenia obejmującego np. linie elektroenergetyczne wraz z pasem technologicznym. Z tego względu część obiektów infrastruktury technicznej znajduje się w innych strefach planistycznych.

W profilu dodatkowym dla wyznaczonych stref wybrano teren usług (tylko w strefach 3SI, 27SI, 69SI), teren produkcji (tylko w strefie 27SI), teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

6.10. Strefa zieleni i rekreacji - SN

Na obszarze Sulejówka występują tereny miejskiej zieleni urządzonej oraz terenów rekreacji, w tym Park Glinianki, Park im. Mariana Jonkajtysa, Stadion Miejski Victorii Sulejówek, skwery i place zabaw. W mieście wyróżnić można również teren rodzinnych ogrodów działkowych „Pancerniak”.

W planie ogólnym miasta Sulejówek strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone w ramach terenów zieleni urządzonej z obowiązujących planów. Ponadto strefą SN objęto Park Glinianki oraz pozostałe parki miejskie i skwery, stadion miejski oraz ROD „Pancerniak”. Do omawianej strefy włączono także Kanał Wawerski wraz z rowem łączącym staw „Kolejniak”.

W profilu dodatkowym oprócz terenu zieleni naturalnej i terenu lasu, 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 oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej.

6.11. Strefa cmentarzy - SC

Na obszarze Sulejówka występuje jeden cmentarz parafialny pw. Przemienienia Pańskiego położony we wschodniej części miasta przy granicy z Długą Szlachecką.

W planie ogólnym miasta Sulejówek strefa cmentarzy została wyznaczona w ramach terenu cmentarza z obowiązującego planu miejscowego. W profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

6.12. Strefa górnictwa - SG

W planie ogólnym miasta Sulejówek nie wyznaczono stref górnictwa.

6.13. Strefa otwarta - SO

Na obszarze Sulejówka wyróżnić można znaczne niezagospodarowane tereny o charakterze leśnym, ale również rolniczym. Grunty rolnicze znajdują się przede wszystkim w południowej części miasta, na terenie Starej i Nowej Żurawki. Są one pokryte łąkami i przebiegają przez nie inwestycje liniowe w postaci linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć. Pozostałe tereny rolnicze mieszczą się w Szkopówce w zachodniej części miasta. Tereny te powoli ulegają przekształceniom w wyniku sukcesji naturalnej lub presji urbanistycznej. Tereny leśne obejmują zwarte kompleksy znajdujące się w Nowej Żurawce i Ratajewie. Tereny lasów w południowej części Grzybowskiej położone są w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obszary te objęto strefą otwartą.

W planie ogólnym miasta Sulejówek strefy otwarte zostały wyznaczone również w ramach terenów lasów z obowiązujących planów. Objęto także niektóre niezagospodarowane tereny rolnicze w celu ich ochrony

przed zmianą przeznaczenia, głównie w Szkopówce, Starej Żurawce oraz w południowej części Nowej Żurawki. Zachodnia i południowa część Szkopówki zostały objęte strefą SO m.in. ze względu na istniejącą trasę gazociągu wysokiego ciśnienia oraz potencjalny przebieg drogi ekspresowej S17, tworząc wschodnią obwodnicę Warszawy. Obejmując te tereny strefą otwartą zabezpieczono je przed zmianą przeznaczenia oraz zachowano rezerwę gruntów na przyszłe inwestycje. W profilu dodatkowym nie dopuszczono żadnego terenu.

6.14. Strefa komunikacyjna - SK

W strefie komunikacyjnej uwzględniono istniejące drogi o klasie wyższej niż lokalna, w tym drogę krajową – nr 92, drogi wojewódzkie – nr 637 i 638. Ponadto, strefą SK teren kolejowy i teren zamknięty kolejowy obejmujący linię kolejową nr 2 „Warszawa Zachodnia – Terespol” w zarządzie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

W planie ogólnym miasta Sulejówek strefy komunikacyjne zostały wyznaczone w ramach terenów dróg publicznych krajowych, wojewódzkich obejmując ich istniejące pasy drogowe i terenów kolejowych z obowiązujących planów. Główne osie stanowią tereny kolejowe oraz Aleja Piłsudskiego. Układ stref komunikacyjnych uzupełnia siatka ulic oznaczonych w planie ogólnym jako strefa SI. W profilu dodatkowym dla strefy SK wskazano teren lasu, teren zieleni naturalnej oraz teren wód.

7. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (art. 13e. ust. 1. Ustawy).

7.1. Gminny katalog stref planistycznych

Przy wyznaczaniu stref planistycznych określono profil funkcjonalny oraz wymagane wskaźniki, ponieważ jest to wymóg ustawy. W licznych przypadkach zdecydowano się również na określenie wskaźników fakultatywnych, a w szczególności udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki określano zgodnie z następującą zasadą - gdy na terenie obowiązuje plan miejscowy to parametry w strefach były tożsame z ustaleniami planów. W innym przypadku określane były one na podstawie analiz stanu istniejącego, otoczenia i innych dostępnych danych. We wtyczce APP 2.0. wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy można określić wyłącznie do jednego miejsca po przecinku, dlatego zdecydowano się na zaokrąglanie wartości z mpzp, np. z 0,72 do 0,8 w POG. W innym przypadku określane były one na podstawie analiz otoczenia i dostępnych danych.

Przyjęte w planie ogólnym wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy dostosowano do istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych i cech poszczególnych rejonów miasta.

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. Wyższe 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 cmentarzy 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.

7.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym nie zdecydowano się na wyznaczenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa skupia się w znacznej mierze w pobliżu dróg, a transport odbywa się w ramach komunikacji zbiorowej oraz indywidualnej.

8. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego Miasta Sulejówek

8.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

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 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.:

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

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 innowacje”³.

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 Żąbek 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 strefy⁴ (Rys. 13.):

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 mieszają 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.

³ Strategia Rozwoju Miasta Sulejówek do 2040 roku

⁴ Tamże-



OBJAŚNIENIA

STRUKTURA SIECI OSADNICZEJ WRAZ Z ROLĄ I HIERARCHIĄ JEDNOSTEK OSADNICZYCH

- GRANICA MIASTA SULEJÓWEK
- GRANICA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
- DZIELNICE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY (W SĄSIĘDZTWIE)
- Części miasta Sulejówek

AKTUALNE UŻYTKOWANIE PRZESTRZENI

- TERENY ZABUDOWANE, ZAINWESTOWANE I TOWARZYSZĄCE ZABUDOWIE
- TERENY OTWARTE, GŁÓWNIIE ROLNE I NIEUŻYTKI
- TERENY WIĘKSZYCH ZADRZEWIEŃ
- TERENY LEŚNE
- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TEREN ZAMKNIĘTY MON (POLIGON WOJSKOWY)

KSZTAŁTOWANIE POTENCJAŁU ROZWOJOWEGO

- STREFA JEDNORODNA FUNKCJONALNIE I PRZESTRZENNE
- STREFA CZĘŚCIOWO JEDNORODNA FUNKCJONALNIE I PRZESTRZENNE
- STREFA KONFLIKTOWA CZĘŚCIOWO ZAGOSPODAROWANA
- GŁÓWNE REJONY KONCENTRACJI USŁUG
- GŁÓWNE REJONY FUNKCJONOWANIA I ROZWOJU POTENCJAŁU GOSPODARCZEGO
- GŁÓWNE TERENY INWESTYCYJNE, OBJĘTE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH
- GŁÓWNE TERENY INWESTYCYJNE, NIE OBJĘTE USTALENIAMI PLANÓW MIEJSCOWYCH

NAJWAŻNIEJSZE USTALENIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH SZCZEBŁA PONADLOKALNEGO

SIEĆ OSADNICZA

W HIERARCHII SIECI OSADNICZEJ METROPOLII WARSZAWSKIEJ MIASTO SULEJÓWEK OKREŚLONE ZOSTAŁO JAKO OŚRODEK PONADLOKALNY WSPOMAGAJĄCY

POLITYKA TERYTORIALNA

W POLITYCE TERYTORIALNEJ WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO ORAZ METROPOLII WARSZAWSKIEJ ZIDENTYFIKOWANO NASTĘPUJĄCE OBSZARY STRATEGICZNEJ INTERWENCJI OBEJMUJĄCE MIASTO SULEJÓWEK:

- MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY WARSZAWY - ISTNIEJĄCY BIEGUN WZROSTU
- WARSZAWSKO-WSCHODNI OBSZAR PROBLEMOWY
- OSI "ZIELONY PIERSIEŃ WARSZAWY"

SYSTEM POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH

FORMY OCHRONY PRZYRODY

- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- MAZOWIECKI PARK KRAJOBRAZOWY (W SĄSIĘDZTWIE)
- OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO (W SĄSIĘDZTWIE)
- JEDNOOBIEKTOWE POMNIKI PRZYRODY
- WIELOOBIEKTOWY POMNIK PRZYRODY
- WIELOOBIEKTOWY POMNIK PRZYRODY (ALEJA DRZEW)

KORYTARZE I PŁATY EKOLOGICZNE

- NAJWAŻNIEJSZE POWIĄZANIA PRZYRODNICZE
- KANAŁ WAWERSKI
- LASY
- WODY POWIERZCHNIOWE

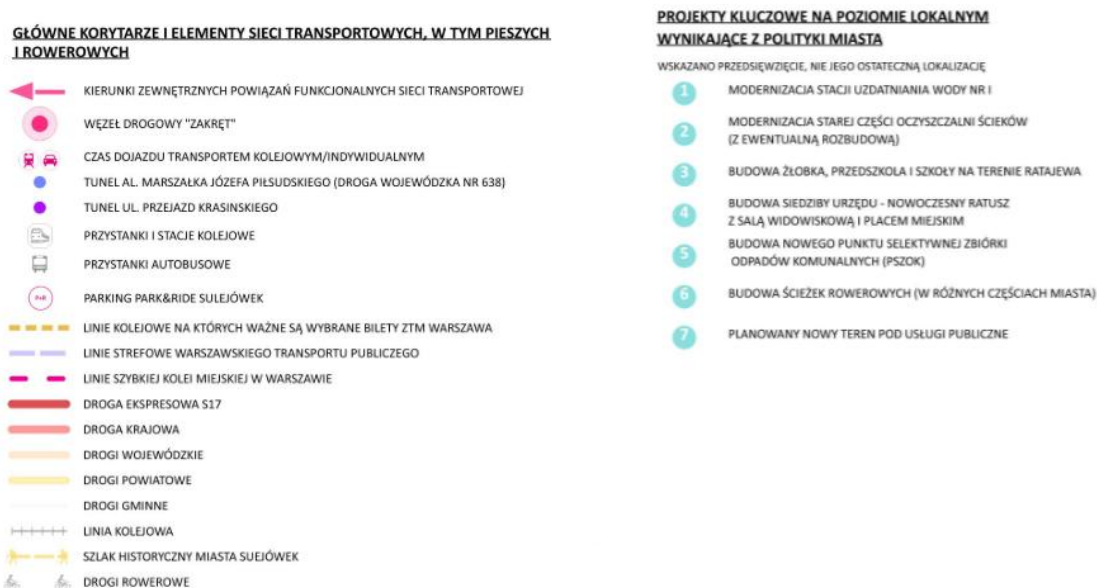
GŁÓWNE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I SPOŁECZNEJ

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 400 KV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220KV
- LINIE 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 ODPADÓW 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 PANCERNEJ I SAMOCHODOWEJ
- LOKALIZACJA PRZEDSZKOLI ORAZ PUNKTÓW OPIEKI DLA NAJMŁODSZYCH
- LOKALIZACJA SZKÓŁ PODSTAWOWYCH
- SZKOŁA MUZYCZNA I I I II STOPNIA
- LOKALIZACJA PLACÓWEK PONADPODSTAWOWYCH
- LOKALIZACJA STADIONU MIEJSKIEGO
- LOKALIZACJA PRYWALNI MIEJSKIEJ
- LOKALIZACJA MIEJSKICH KORTÓW TENISOWYCH
- LOKALIZACJA OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z OCHRONĄ ZDROWIA
- LOKALIZACJA KOMISARIATU POLICJI
- LOKALIZACJA PARKU GLINIANKI
- LOKALIZACJA CMENTARZY

PROJEKTY KLUCZOWE WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH SZCZEBŁA PONADLOKALNEGO

WSKAZANO PRZEDSIĘWZIĘCIE, NIE JEGO OSTATECZNĄ LOKALIZACJĘ

- 1 POPRAWA PRZEPUSTOWOŚCI LINII KOLEJOWEJ E20 POPRZEC BUDOWĄ DODATKOWEJ PARY TORÓW NA ODCINKU WARSZAWA - SULEJÓWEK ORAZ ZAPEWNIENIE REZERWY TERENU O DODATKOWE TOR OD STACJI SULEJÓWEK MIŁOSNA DO STACJI MIŃSK MAZOWIECKI
- 2 ROZBUDOWA LINII KOLEJOWEJ NR 2 WRAZ Z BUDOWĄ I ROZBUDOWĄ POSTERUNKÓW RUCHU NA ODCINKU SULEJÓWEK MIŁOSNA - SIEDLCE
- 3 WYDŁUŻENIE PODMIEJSKIEJ LINII KOLEJOWEJ NR 448 DO STACJI SULEJÓWEK MIŁOSNA
- 4 BUDOWA DROGI EKSPRESOWEJ S17 NA ODCINKU DREWNIKA - ZAKRĘT
- 5 REMONT, MODERNIZACJA, PRZEBUDOWA LUB ROZBUDOWA DRÓG WOJEWÓDZKICH
- 6 BUDOWA OBWODNICY OKUNIEWA W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 637



Rys. 13. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Sulejówek
 Źródło: Strategia Rozwoju Miasta Sulejówek do 2040 roku

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 mieście⁵.

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:

⁵ Tamże

- 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 granicach lokalizacji, z zasięgiem korony i systemu korzeniowego,
 - o w odniesieniu do ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zastosowanie znajdują 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 modernizację 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 pól 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”⁶.

Nie przewiduje się lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² na terenie miasta Sulejówek.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- wprowadzanie nowej zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejących struktur osadniczych, tworząc zwarte układy przestrzenne,
- ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych i części gruntów rolnych na cele nieleśne i nierolnicze,
- zachowanie walorów przyrodniczych, w tym form ochrony przyrody, ciągłości korytarzy ekologicznych oraz krajobrazów poprzez wprowadzenie strefy otwartej lub strefy zieleni i rekreacji,
- zabezpieczenie terenów pod planowane inwestycje transportowe poprzez wyznaczenie stref otwartych i ograniczenie na tych rejonach obszaru uzupełnienia zabudowy,
- wykształcenie w przestrzeni Sulejówka nowego centrum miejskiego poprzez wyznaczenie stref usługowych między Parkiem Glinianki a stacją kolejową „Sulejówek Miłosna”,
- uwzględnienie miejskich parków i skwerów oraz dostosowanie wskaźników zagospodarowania w strefach planistycznych dotyczących wysokiego minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych w celu adaptacji do zmian klimatu,
- uwzględnienie Muzeum Józefa Piłsudskiego jako strefy usługowej oraz obiektów zabytkowych poprzez wyznaczenie stref zgodnie z ich obecnym użytkowaniem lub adaptacji obiektów do nowych funkcji oraz ograniczenie w ich sąsiedztwie obszaru uzupełnienia zabudowy.

8.2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. i określa on uwarunkowania i kierunki rozwoju województwa. W dokumencie zawarte są ustalenia i rekomendacje dla samorządów.

Ustalenia wiążące dla Sulejówka to:

- Budowa tunelu drogowego oraz drogi woj. nr 638 w km 19,400 linii kolejowej nr 2 w m. Sulejówek - zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz uelastycznienie ruchu zarówno tranzytowego jak i lokalnego w granicach m. Sulejówek.

W planie zostały ustalone zasady zagospodarowania dla obszarów funkcjonalnych, w których obowiązuje podział na podregiony (NUTS 3). Sulejówek należy do podregionu warszawskiego wschodniego w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Warszawy. Miasto Sulejówek obowiązują zasady zagospodarowania dla MOFW. Postulaty zawarte w dokumencie dotyczą zagospodarowania przestrzennego MOFW, a w tym Sulejówka. Do każdego z uwarunkowania określono działania, których realizacja wpłynie pozytywnie na poprawę sytuacji w MOFW. Miasto Sulejówek zalicza się do lokalnych ośrodków „satelickich”, gdzie najbliższymi miastami o wyższej randze jest Warszawa oraz Mińsk Mazowiecki.

Działania określone w PZPWM⁷:

W zakresie transportu kolejowego w Planie MOFW uwzględnia się:

1. Przebudowę i rozbudowę infrastruktury liniowej:
 - a. nr 2 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki,
 - b. nr 2 i 3 w zakresie systemów sterowania ruchem.

W zakresie systemu dróg:

⁶ Tamże

⁷ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018, MBPR

1. budowę dróg:
 - a. S17 na odcinku węzeł Drewnica (S8) – węzeł Zakręt,
2. Budowę skrzyżowań bezkolizyjnych z liniami kolejowymi na drogach wojewódzkich:
 - a. DW638 w Sulejówku,

W zakresie systemu elektroenergetycznego najwyższych:

1. budowę nowych linii 400 kV (z częściowym wykorzystaniem tras istniejących linii przesyłowych),

W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody:

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

W zakresie ochrony bioróżnorodności i krajobrazu:

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

W zakresie ochrony lasów:

1. leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 oraz w ramach rekultywacji nieużytków w celu przeciwdziałania fragmentacji lasów,
2. ograniczanie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne,
3. uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne w Warszawie oraz w otoczeniu innych miast.

W zakresie ochrony gleb:

1. przeciwdziałanie erozji wietrznej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych,
2. wdrażanie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez zwiększenie retencji wodnej obszaru.

W zakresie ochrony wód:

1. zwiększanie retencji wodnej poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych,
2. ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych),
3. ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych) oraz renaturalizację terenów przekształconych antropogenicznie (w szczególności dolin rzecznych),
4. zagospodarowanie brzegów rzek, głównie Wisły zgodnie z wymogami ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego.

W zakresie poprawy jakości klimatu akustycznego:

1. ograniczanie ruchu tranzytowego w miastach poprzez budowę obwodnic drogowych,
2. tworzenie alternatyw dla indywidualnego transportu samochodowego i jego ograniczanie w miastach.
3. dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych:

1. realizację zadań wskazanych w wojewódzkim programie opieki nad zabytkami,
2. zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez:
 - a. przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji;
 - b. ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych;

W zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

1. ochronę przed presją urbanizacyjną elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej predestynowanych do pełnienia funkcji życiowych o strategicznym znaczeniu, w tym ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w dokumentach planistycznych gmin,
2. wspieranie działań na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw,
3. utrzymanie terenów użytkowanych rolniczo (wraz z ich tradycyjnym krajobrazem), zwłaszcza w południowo-zachodniej części MOFW, jako elementu zielonego pierścienia wokół stolicy,
4. wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej, szczególnie sadownictwa i warzywnictwa.

W zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i okolicy turystycznej:

1. rozwój stref rekreacji oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej,
2. kształtowanie zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych w tym kulturowych,
3. podniesienie atrakcyjności turystycznej obiektów zabytkowych, w tym przemysłowych, elementów dziedzictwa kulturowego i kultu religijnego,.

Możliwe do uwzględnienia w planie ogólnym postulaty i rekomendacje określone w planie zagospodarowania województwa mazowieckiego:

W zakresie systemu dróg wojewódzkich:

1. Budowa obwodnic na drodze DW 637 – Sulejówka i Okuniewa.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin:

1. przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji:
 - a. na obszary chronione parków krajobrazowych,
 - b. na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt;
2. wdrażanie koncepcji zielonej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym, w tym przez:
 - a. dalsze kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych,
 - b. konsekwentne ograniczanie rozwoju zabudowy do w miarę możliwości zwartych kompleksów, w gminach włączonych do zielonego pierścienia, kluczowych dla utrzymania terenów otwartych;

- c. zwiększenie powierzchni ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i ich właściwe zagospodarowanie,
 - d. renaturalizację obszarów o potencjale przyrodniczym (w tym terenów zieleni miejskiej) i rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
3. planowanie oraz realizacja obszarów i obiektów zielonej infrastruktury, jako czynników mających wpływ na organizację przestrzeni (kształtowanie struktur osadniczych) oraz zapewnienie w niej udziału funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych, w tym wyznaczanie, zachowanie i kształtowanie terenów biologicznie czynnych;
 4. ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego:

1. eksponowanie w przestrzeni ośrodków miejskich i wiejskich położonych w MOFW najcenniejszych zasobów dziedzictwa (zwłaszcza Historycznego Centrum Warszawy wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO, obszarów uznanych za pomnik historii);
2. ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca (m.in. Skarpa Warszawska, miasta-ogrody);
3. kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- wyznaczanie stref z zabudową w ramach uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej i tworzenie zwartych jednostek osadniczych,
- ograniczenie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne poprzez wyznaczenie strefy otwartej i kreuując przy tym zielony pierścień wokół Warszawy,
- wyznaczenie odpowiednich stref dla terenów i obiektów zabytkowych i ustalenie indywidualnych wskaźników zagospodarowania,
- wyznaczenie stref otwartych na terenach leśnych oraz strefy zieleni i rekreacji dla Kanału Wawerskiego tworzącego lokalne powiązania przyrodnicze,
- wyznaczenie na terenie Parku Glinianki strefy zieleni i rekreacji, zwiększając atrakcyjność miejsca do wypoczynku i rekreacji.

8.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Sulejówka występują formy ochrony 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 tereny 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. 14).

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje obszary „*wyróżniające się krajobrazem o różnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspakajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełniącą funkcję korytarzy ekologicznych*”. WOChK w granicy miasta Sulejówek objęty jest strefą ochrony zwykłej, dla której zakazuje się⁸:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, 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,

⁸ Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 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 rybicka,
- 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 rybickiej; 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 rybickiej.

Poza obszarem opracowania wzdłuż granicy z Warszawą znajduje się otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. W otulinie zakazuje się⁹:

- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz określonych jako strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- lokalizacji budynków i budowli z wyłączeniem obiektów małej architektury w odległości mniejszej niż 25m od granic kompleksów leśnych, wchodzących w granice Parku i otuliny, z wyjątkiem stref ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, potoków, strumieni, starorzeczy, jezior, oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej. Zakazy nie dotyczą: działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych i utrzymaniowych, po spełnieniu procedury określonej w ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska dla robót podejmowanych na terenach wód i międzywali rzek o szczególnych wartościach społeczno-gospodarczych i wysokich walorach krajobrazowych oraz ekologicznych,
- lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych,
- odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych,
- eksploatacji kopalni, w tym również torfów, z wyjątkiem tych terenów złóż kopalni, które w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia posiadały w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie na wydobywanie kopalni,
- lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym: oczyszczalni ścieków, zakładów unieszkodliwiania odpadów, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych),
- lokalizacji nowych cmentarzy,
- działalności określonych w § 4 ust. 1 pkt 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 15.

Na terenie otuliny dopuszcza się¹⁰:

- zabudowę jednorodzinną w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- usługi towarzyszące nieuciążliwe z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,

⁹ Rozporządzenie Nr 38a Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 stycznia 2001 r. w sprawie utworzenia Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka

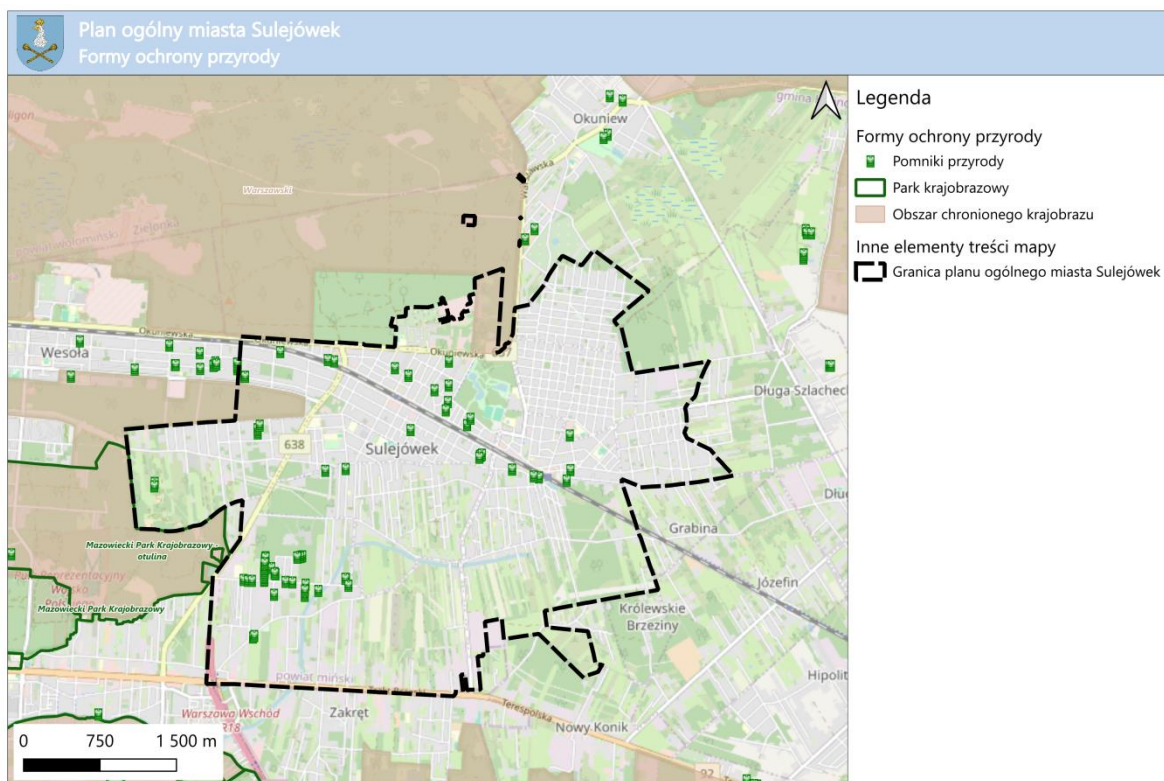
¹⁰ Tamże

- zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz z gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- rozbudowę istniejących cmentarzy z zachowaniem co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- gradzenie działek indywidualnych pod warunkiem, że gradzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- wtórny podział działek pod warunkiem zachowania przepisów niniejszego rozporządzenia,
- odprowadzanie oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych do cieków oraz do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.

Na terenie Parku i otuliny nakazuje się¹¹:

- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej polegającej na zachowaniu, a w miarę możliwości aktywizacji roli środowiskotwórczej ekosystemów leśnych, rolnych, wodnych, bagiennych i innych,
- wprowadzanie ekologicznych metod produkcji żywności oraz ograniczanie do niezbędnego minimum stosowania środków ochrony roślin i nawozów sztucznych na rzecz środków naturalnych i metod biologicznych,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk przejściowych i wysokich oraz ochronę ich warunków siedliskowych,
- utrzymanie i ochronę oczek wodnych, stawów, jezior, bagien i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym,
- rekultywację terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie jak i bezpośrednio po ustaniu tej działalności, ale nie dłużej niż w ciągu dwóch lat po jej zakończeniu. Projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą,
- prowadzenie działalności edukacyjnej i turystycznej w zakresie i formach nie zagrażających środowisku i walorom krajobrazowym Parku i otuliny,
- stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
- zagospodarowanie otoczenia obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla danego obszaru,
- dostosowanie planów zagospodarowania przestrzennego do wymagań ochrony Parku i otuliny określonych niniejszym rozporządzeniem oraz planem ochrony Parku.

¹¹ Tamże



Rys. 14. Formy ochrony przyrody

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ [dostęp: 02.12.2025 r.]

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- na terenie obowiązywania wprowadzono strefę otwartą, z wysokim wskaźnikiem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 80%,
- mając na uwadze ochronę przyrody, wyznaczono strefę otwartą bez możliwości zabudowy w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie lasu tzw. Bulhaka. 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 Pancernej i Samochodowej. Biorąc pod uwagę ochronę WOChK w omawianej strefie SP wyznaczono bardziej ekstensywne wskaźniki zagospodarowania wraz z wysokim udziałem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej sięgającej 60%. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w strefie wynosi 1, maksymalna wysokość 12 m, a maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%. 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 oraz teren wód. Ustalenia zawarte w projekcie planu ogólnego nie przesądząją dokładnego zagospodarowania, a bardziej szczegółowe zapisy będą zawarte w planach miejscowych,
- przy granicy z otuliną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego wyznaczono strefę otwartą, natomiast pozostałe strefy wzdłuż granicy miasta wiążą się z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych,
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach form ochrony przyrody.

8.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

110, 148, 153, 164/2, i 165/2 w obrębie 38. Strefa ochrony pośredniej obejmuje powierzchnię ok. 2 km² wokół stacji (Rys. 16). SUW I objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który uwzględnia strefy ochronne.

Na terenie strefy ochrony bezpośredniej wprowadzono:

- zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
- nakaz zagospodarowania terenu zielenią,
- nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- nakaz odprowadzania ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń do poboru wody, poza granice terenu ochrony bezpośredniej,
- ograniczenie przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody do niezbędnych potrzeb.

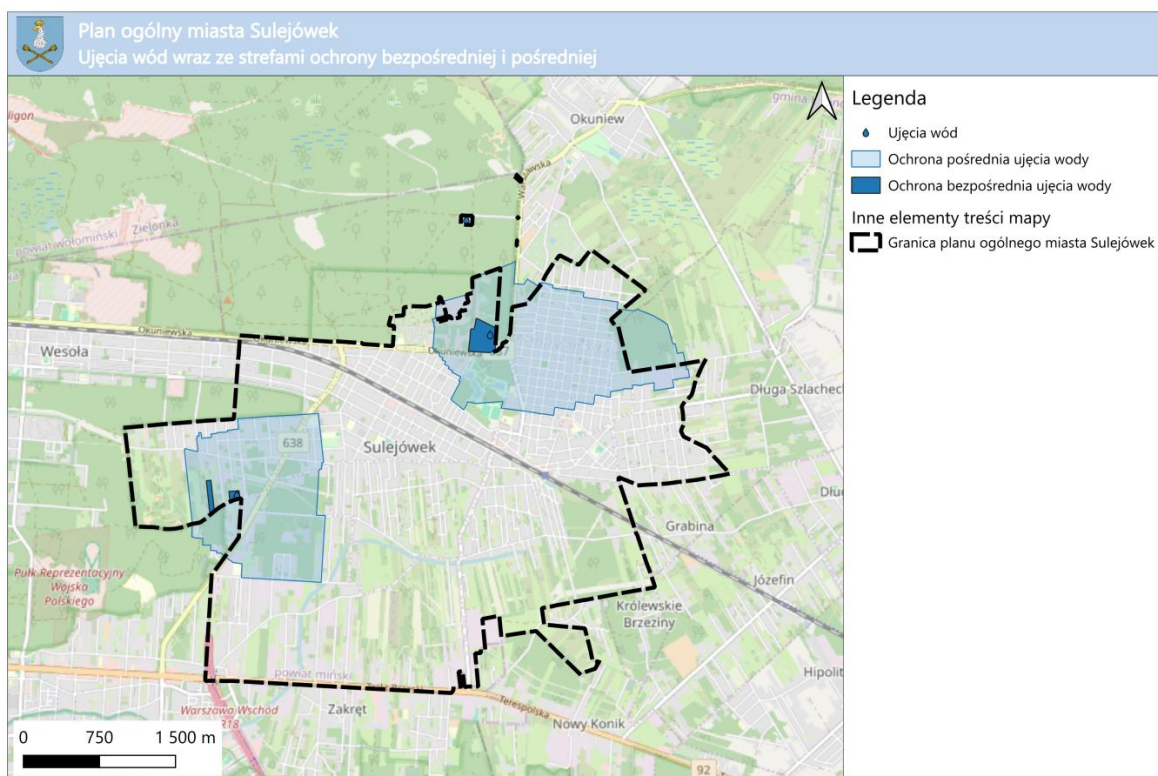
Na terenie strefy ochrony pośredniej wprowadzono zakaz:

- wprowadzania ścieków do wód i do ziemi,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
- stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin, budowy autostrad, dróg szybkiego ruchu i torów kolejowych,
- lokalizacja zakładów przemysłowych oraz ferm hodowlanych,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych,
- lokalizowania składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych,
- lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych,
- wydobywania kopalni,
- wykonywania odwodnień budowlanych z wyjątkiem odwodnień dla inwestycji liniowych (kanalizacji, sieci wodociągowej itp.).

Dla ujęcia wody przy ulicy Okuniewskiej podjęte zostały działania w celu ustalenia ochrony bezpośredniej i pośredniej. Orientacyjny zasięg stref dla SUW II przedstawiony został poniżej (Rys. 16.). Dla strefy ochrony pośredniej nie wymieniono ograniczeń w zagospodarowaniu.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- dla strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody wyznaczono strefę infrastrukturalną z wysokim wskaźnikiem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 70%,
- w strefie ochrony pośredniej nie wprowadzano nowych stref w których profile przewidują możliwość realizacji zabronionych funkcji.



Rys. 16. Strefy ochronne SUW

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Uchwały Nr XXV/284/2020 Rady Miasta Sulejówek oraz danych przestrzennych pozyskanych z Urzędu Miasta Sulejówek

8.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

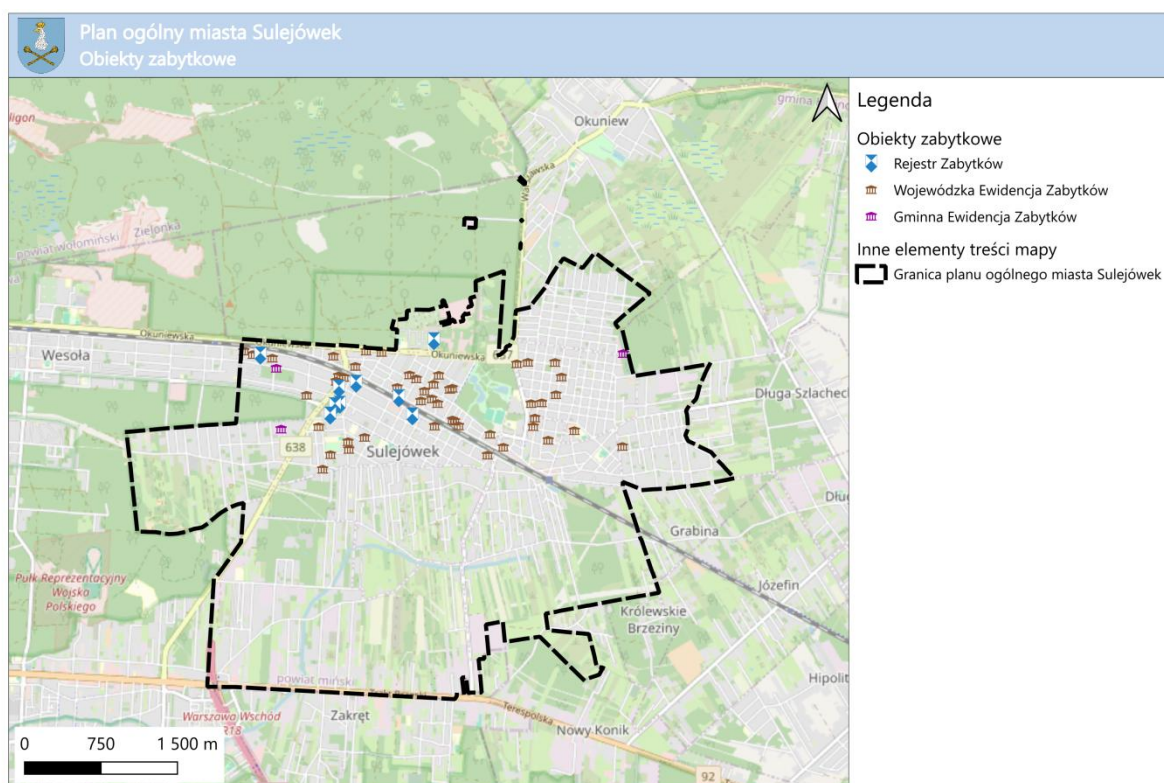
Na obszarze miasta Sulejówek nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta Sulejówek występują zabytki ujęte zarówno w rejestrze zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Większość obiektów znajduje się centralnej części miasta oraz w niedalekiej odległości od torów kolejowych (Rys. 17).

1. Sulejówek ul. 11 listopada 139 - willa „Siedziba” wpisana do rejestru zabytków pod nr. rej. A-1299 decyzją z dnia 05.06.1987 r.,
2. Sulejówek ul. 11 Listopada 185 – dom mieszkalny ujęty w GEZ,
3. Sulejówek ul. Akacyjowa 6 – dom mieszkalny ujęty w GEZ,
4. Sulejówek ul. Czarnieckiego 41 – dawny budynek kasyna wpisany do rejestru zabytków pod nr. rej. A-1642 decyzją z dnia 06.11.2020 r. ,
5. Sulejówek ul. Dworcowa 99 - willa wpisana do rejestru zabytków pod nr. rej. A-1792 decyzją z dnia 18.01.2024 r.,

6. Sulejówek ul. Dworcowa 147 – willa z otoczeniem wpisana do rejestru zabytków pod nr. rej. A-878 decyzją z dnia 21.10.2009 r.,
7. Sulejówek ul. Dworcowa 55 – budynek Urzędu Miasta wpisany do rejestru zabytków pod nr. rej. A-1267 decyzją z dnia 31.07.2014 r.,
8. Sulejówek ul. Głowackiego 23 - dom mieszkalny ujęty w GEZ,
9. Sulejówek ul. Grabskiego 64 - dwór ujęty w GEZ,
10. Sulejówek ul. Kombatantów 76 – budynek dworca kolejowego wpisany do rejestru zabytków pod nr. rej. A-1338 decyzją z dnia 09.06.2016 r.,
11. Sulejówek ul. Kombatantów 38 – willa ujęta w GEZ,
12. Sulejówek ul. Matejki 7 – dom mieszkalny ujęty w GEZ,
13. Sulejówek ul. Oleandrów 3 i 5, ul. Paderewskiego 94 – zespół willowy: willa "Otrando", dwór „Milusin” oraz willa „Bzów”, wpisany do rejestru zabytków pod nr. rej. A-1348 decyzją z dnia 29.04.1988 r.,
14. Sulejówek ul. Piaskowa 7 – dom mieszkalny ujęty w GEZ,
15. Sulejówek ul. Świętochowskiego 44 – dom mieszkalny ujęty w GEZ,
16. Sulejówek ul. Wiosenna 6 – plebania ujęta w GEZ,
17. Sulejówek ul. W. Łukasińskiego 45 - cmentarz parafialny ujęty w GEZ,
18. Sulejówek ul. Wilsona 14 – dom mieszkalny ujęty w GEZ.



Rys. 17. Zabytki w Sulejówku

Źródło: Dane przestrzenne z zasobu NID oraz Pisma nr SPU.5150.497.2024.AOL Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

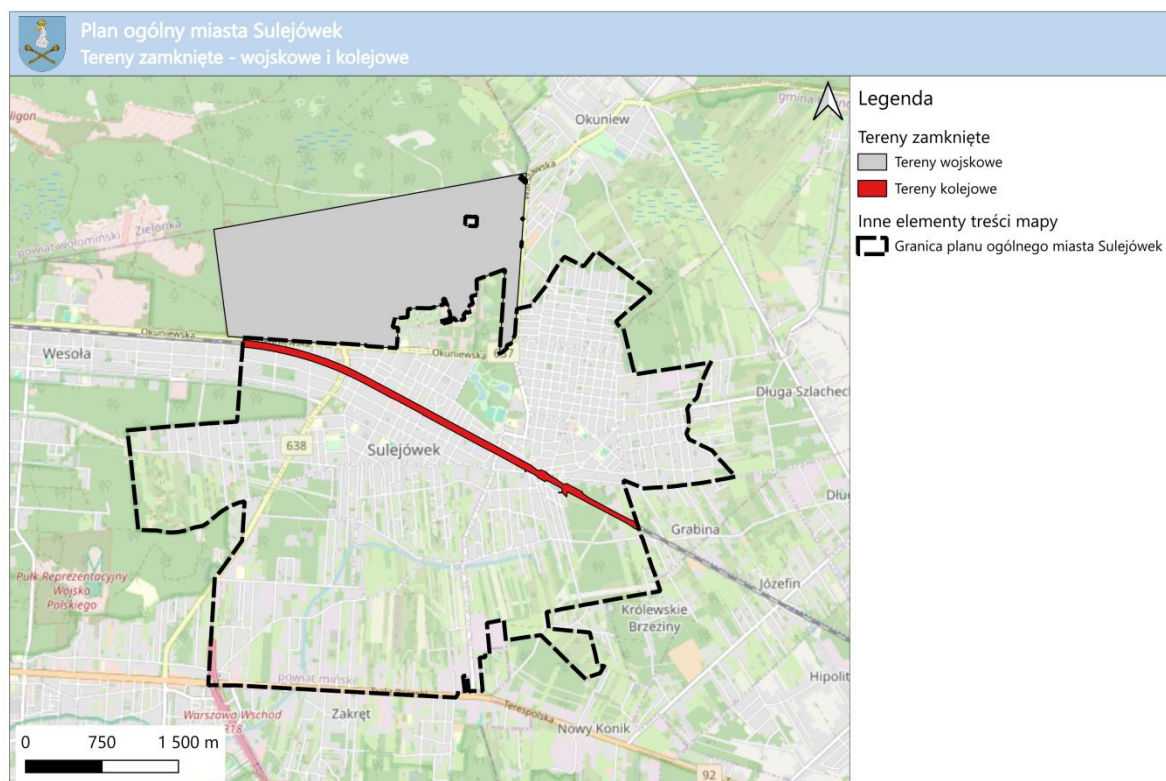
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy w otoczeniu zabytków,
- wprowadzenie odpowiednich stref dla obecnie pełniącej lub przyszłej funkcji zabytków,
- wprowadzenie w strefach indywidualnych wskaźników dostosowanych do charakteru terenów i obiektów zabytkowych dotyczących przede wszystkim maksymalnej wysokości zabudowy zapewniając ochronę zabytków, ich widoku lub ekspozycji w przestrzeni bez ich zasłaniania przez nową zabudowę w pobliżu oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w celu ekspozycji obiektów zabytkowych,
- uwzględnienie kompleksu Muzeum Marszałka Józefa Piłsudskiego istotnego z punktu widzenia lokalnej tożsamości miasta i historii jako strefę usługową bez obszaru uzupełnienia zabudowy.

8.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Sulejówek występują tereny zamknięte wojskowe oraz kolejowe. Tereny wojskowe obejmują poligon wojskowy w północnej części miasta (Rys. 18). Łączna powierzchnia terenów wojskowych w Sulejówku to 364,2429 ha, stanowiące około 19% miasta. Nie zostały one objęte obszarem planu ogólnego. Wokół tych terenów nie zostały wyznaczone strefy ochronne. Natomiast tereny zamknięte kolejowe obejmują grunty na których przebiega linia kolejowa nr 2 i znajdują się budynki towarzyszące kolei.



Rys. 18. Tereny zamknięte na terenie Sulejówka

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Decyzji Ministra Infrastruktury oraz Decyzji Ministra Obrony Narodowej

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- wyłączenie z obszaru planu ogólnego miasta Sulejówek terenów zamkniętych wojskowych,
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy 10 m od granicy terenu kolejowego,
- wprowadzenie strefy komunikacyjnej na terenie zamkniętym kolejowym z dopuszczeniem profilu dodatkowych teren usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii i teren usług turystyki.

8.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją. Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na obszarze miasta Sulejówek nie występują użytki rolne klas I-III. Grunty rolne zajmują obszar o powierzchni 426,5592 ha, co odpowiada 22% powierzchni miasta. Grunty rolne w zachodniej i południowej części stanowią zwarte kompleksy rolnicze, szczególnie widoczne są w Szkopówce i Ratajewie. Dominującymi użytkami są grunty orne, które stanowią 86,19% wszystkich gruntów rolnych. Występujące klaso użytki są zróżnicowane i zajmują podobną powierzchnię, ale najwięcej jest gruntów ornych V klasy bonitacyjnej. Łąki i pastwiska obejmują około 55 ha, co odpowiada 13,5% wszystkich gruntów rolnych. Grunty leśne obejmują 528,7328 ha, co stanowi około 27% miasta (Rys. 19). Wyróżnić można zwarte kompleksy, np. na terenie poligonu, w zachodniej i zachodnio-południowej części miasta. W niektórych miejscach występują niewielkie, rozproszone tereny leśne.

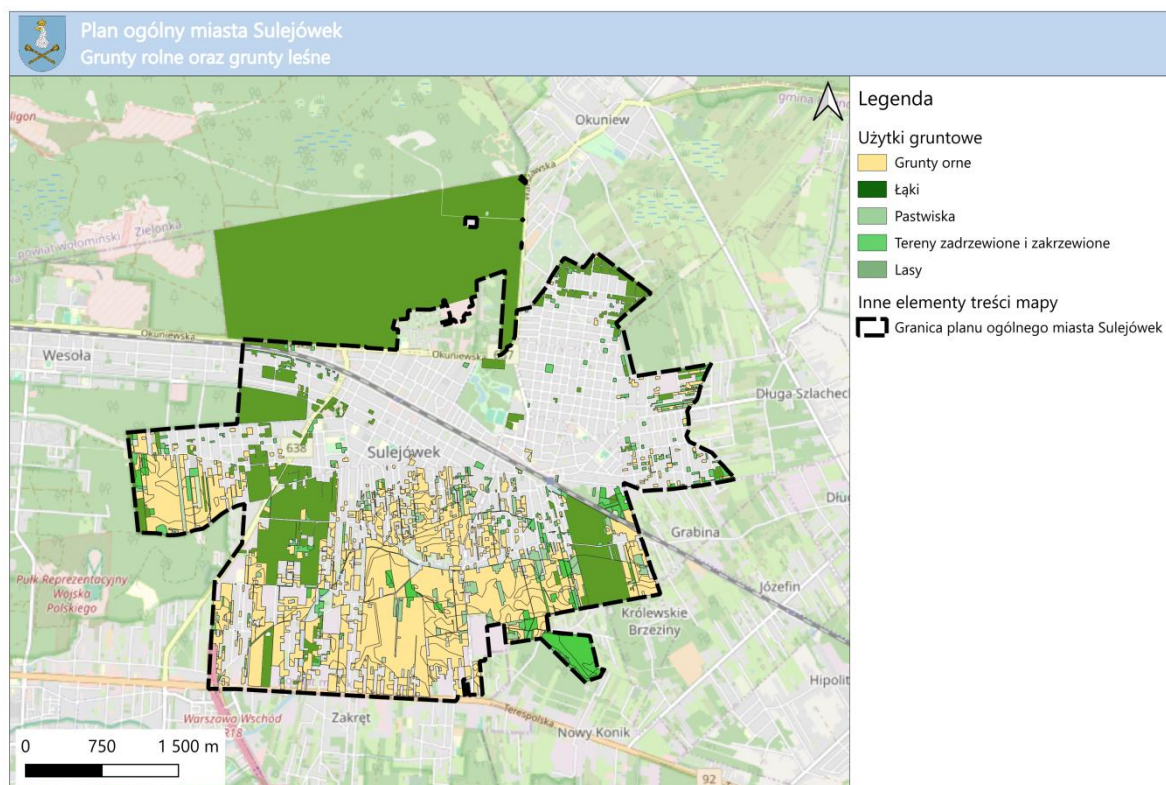
Tab. 4. Struktura gruntów rolnych

Klasoużytek	Powierzchnia [ha]	Udział klasoużytku	Powierzchnia użytku	Udział użytku
RIVa	85,4149	20,02%	367,6677	86,19%
RIVb	83,0829	19,48%		
RV	129,2051	30,29%		
RVI	69,4323	16,28%		
RVIz	0,5324	0,12%		
PsIV	12,2350	2,87%	26,3554	6,18%
PsV	12,9387	3,03%		
PsVI	1,1818	0,28%		
ŁV	14,0587	3,30%	32,5360	7,63%
ŁVI	0,3097	0,07%		
ŁIV	18,1677	4,26%		
Suma	426,5592	100,00%	426,5592	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne poprzez wprowadzanie stref otwartych,
- zachowanie w jak największej części gruntów rolnych, na których nie obowiązuje plan miejscowy jako rezerwy terenowe poprzez wyznaczenie strefy otwartej.



Rys. 19. Grunty rolne oraz grunty leśne na terenie miasta Sulejówek
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych z Ewidencji Gruntów i Budynków

8.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

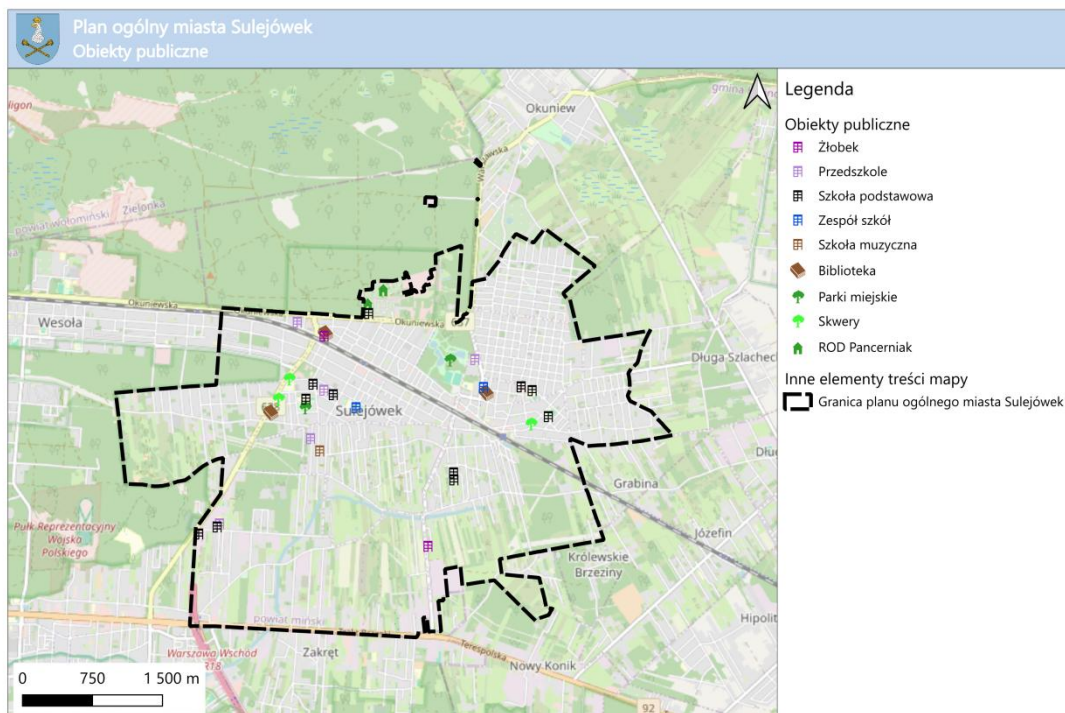
Na obszarze miasta Sulejówek nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej¹². Nie będą one więc wpływać na ustalenia planu ogólnego.

8.20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

8.20.1. Infrastruktura społeczna

Sulejówek cechuje się dobrym dostępem do edukacji i opieki społecznej. W mieście funkcjonuje 12 szkół podstawowych oraz 6 przedszkoli, z czego placówki publiczne stanowią odpowiednio 5 szkół i 2 przedszkola. Wyróżnić można jeszcze 4 niepubliczne żłobki. Ponadto w mieście funkcjonują m.in. trzy ogólnodostępne biblioteki miejskie, Ośrodek Rozwoju Edukacji, Dom Opieki nad seniorami. W mieście siedzibę ma Komisariat Policji, Ochotnicza Straż Pożarna, Straż Miejska, Urząd Miejski, Filie Urzędu Miejskiego oraz Starostwa Powiatowego w Mińsku (Rys. 20.).

¹² Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024, GIOŚ



Rys. 20. Infrastruktura społeczna i obiekty publiczne
Źródło: Opracowanie własne

8.20.2. Infrastruktura transportowa

Na południowo-zachodnim krańcu Sulejówka przebiega droga ekspresowa S17 (Szosa Lubelska). Kończy się ona przy węźle „Warszawa Wschód”. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad projektuje dalszy przebieg trasy S17 – odcinek Drewnica – Ząbki w kierunku północno-zachodnim, który będzie przebiegał m.in. przez dzielnicę Wesola w Warszawie i łączył się z drogą ekspresową S8. Cały przebieg tworzyć będzie tzw. Wschodnią Obwodnicę Warszawy i uzupełni pierścień obwodnic wokół stolicy.

Zgodnie z pismem O/WA.Z-3.438.22.2024.EC przesłanym przez GDDKiA przez teren Miasta Sulejówek, w przyszłości ma przebiegać Wschodnia Obwodnica Warszawy S-17 na odcinku węzeł Ząbki - węzeł Warszawa Wschód (Zakręt). Obecnie inwestycja jest na etapie procedury nieostatecznej i nieprawomocnej decyzji środowiskowej. Na dzień opinii GDDKiA Oddział w Warszawie nie prowadzi prac projektowych związanych z przedmiotową inwestycją i nie posiada jeszcze aktualnego przebiegu drogi ekspresowej S-17.

Ponadto, przez teren miasta przebiega droga krajowa – nr 92, drogi wojewódzkie – nr 637 i 638, drogi powiatowe – 2248W i 2285W. Przez miasto przebiega również dwutorowa linia kolejowa nr 2 „Warszawa Zachodnia – Terespol” w zarządzie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Wzdłuż linii kolejowej w granicy opracowania znajdują się dwie stacje kolejowe: „Sulejówek” oraz „Sulejówek Miłosna”, przez które przejeżdżają m.in. pociągi podmiejskie.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- wprowadzenie strefy komunikacyjnej na terenie pasów drogowych dróg krajowych i wojewódzkich, a dla niektórych dróg powiatowych i gminnych, które pokazują układ transportowy miasta – strefę infrastrukturalną,
- wprowadzenie strefy komunikacyjnej na terenie kolejowym,
- ze względu na informację o braku oficjalnie wyznaczonego przebiegu drogi ekspresowej S-17 w piśmie od GDDKiA, wyznaczono strefę otwartą w zachodniej części Sulejówka pod zabezpieczenie terenu pod budowę drogi.

8.20.3. Infrastruktura techniczna

1. Gazociąg wysokiego ciśnienia

Na terenie miasta Sulejówek zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 relacji Rembelszczyzna - Wronów MOP 5,0 MPa, częściowo przebudowany po 12.12.2001 roku (Rys. 21). Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001, zgodnie z załącznikiem nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640), obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych o następujących wartościach:

- 65,0 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- 50,0 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
- 35,0 m dla budynków mieszkalnych i zabudowy jedno- i wielorodzinnej,
- 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (garaże, stodoły, szopy),
- 30,0 m dla parkingów samochodowych,
- 30,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni),
- 14,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni).

Dla przebudowanego odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia DN500, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokość strefy kontrolowanej wynosi 8,0 metrów. Zgodnie ze wskazanymi powyżej przepisami oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu wysokiego ciśnienia, zatem minimalna odległość zabudowy od gazociągu jest równa połowie szerokości strefy kontrolowanej.

2. Linie elektroenergetyczne

Zgodnie z pismem DE-DSW-DUW-WFW.071.790.2024.2 przesłanym przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., na terenie miasta zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV SE „Miłosna” wraz z wyprowadzeniami liniowymi oraz przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne najwyższych napięć:

1. Jednotorowa linia 220 kV relacji Miłosna – Praga,
2. Jednotorowa linia 220 kV relacji Miłosna – Wyszków,
3. Dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna – Mościska, Miłosna- Ołtarzew,
4. Dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna – Stanisławów,
5. Dwutorowa linia 400 kV relacji Kozienice – Miłosna,
6. Odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Miłosna – Mościska,
7. Odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Miłosna – Ołtarzew,
8. Odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Miłosna – Stanisławów Tor 1,
9. Odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Miłosna – Stanisławów Tor 2,
10. Odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Kozienice – Miłosna Tor 1,
11. Odcinek jednotorowy linii 400 kV relacji Kozienice – Miłosna Tor 2.

W ww. piśmie poinformowano o przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), dla dwutorowej linii 400 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 60 m (po 30 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), dla odcinków jednotorowych tych linii 400 kV pas technologiczny o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), dla dwutorowej linii 400 kV Kozienice – Miłosna wraz z odcinkami jednotorowymi pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obydwu kierunkach w rzucie poziomym). Strefy powinny być wolne od zabudowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej.

Występujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu występujących w pasach technologicznych:

- zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,

- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć (stacji i linii), minimalna odległość między rzutem poziomym istniejącej sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć, a linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania dopuszcza budowę elektrowni, winna być równa lub większa od trzykrotności maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami (3D) albo równa lub większa od dwukrotności maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (2H) w zależności od tego, która z tych wartości jest większa,
- w przypadku gdy odległość L pomiędzy turbiną wiatrową a linią zawiera się w przedziale $5,5D \geq L \geq 3,5D$ (gdzie D - średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej wyrażona w metrach) należy zapewnić, aby przewody odgromowe wszystkich przęseł linii, które w całości lub częściowo znajdują się w odległości mniejszej lub równej niż 5,5D, były wyposażone w czynną ochronę przeciwdrganiową. Poprzez odległość L rozumie się najkrótszy odcinek pomiędzy osią turbiny wiatrowej a osią linii (zapis dotyczy tylko linii bez ochrony przeciwdrganiowej na przewodach odgromowych),
- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

Ponadto, podano informacje o planowanych inwestycjach celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- Modernizacja linii 400 kV Ołtarzew – Mościska – Miłosna,
- Modernizacja (przebudowa) linii 220 kV Mory – Praga – (Miłosna) Stanisławów,
- Rozbudowa stacji 400/220/110 kV „Miłosna”.

W planie ogólnym nie planuje się realizacji terenów elektrowni wiatrowych oraz słonecznych.

3. Ograniczenia związane z lokalizacją czynnego cmentarza

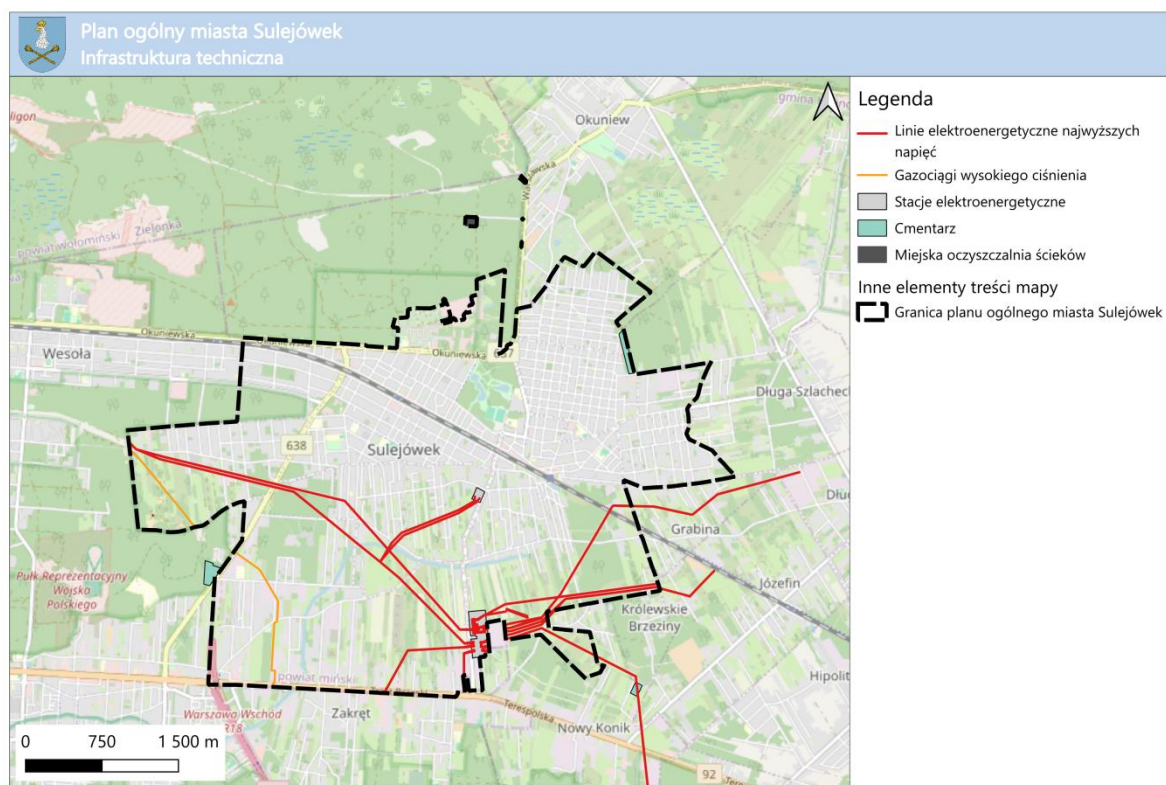
W obszarze opracowania planu ogólnego wytyczono jedną strefę cmentarza, która obejmuje jedyny na terenie miasta czynny cmentarz parafialny przy ul. W. Łukasińskiego. Wszelkie ograniczenia dotyczące lokalizacji budynków zawarte są w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Odległość od cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów, które związane są z żywnością i wód służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić minimum 150 m, natomiast w przypadku podłączenia wszystkich budynków do sieci wodociągowej to odległość może zostać zmniejszona do 50 m.

Teren cmentarza, jak również tereny wokół niego stanowiące strefę SU oraz SJ zostały wyznaczone na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, w których zawarte zostały strefy sanitarne od cmentarza.

4. Oczyszczalnia ścieków

W granicy opracowania planu ogólnego znajduje się oczyszczalnia ścieków Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Sulejówku, która znajduje się na północ od ul. Okuniewskiej, przy ul. Poligonowej. Teren oczyszczalni objęto strefą infrastrukturalną. Miejska oczyszczalnia ścieków przy ul. Poligonowej 1 w Sulejówku aktualnie posiada przepustowość hydrauliczną $Q_{d\dot{s}r}=4500, 00 \text{ m}^3 / \text{d}$ dla ładunku ścieków równoważnego 35000 RLM. Posiada pozwolenie wodnoprawne na zrzut ścieków na zrzut ścieków oczyszczonych, wód opadowych i roztopowych nr W.RUZ.4210.214.2025.KB z dnia 17.12.2025 r. wydane przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. W

mieście funkcjonuje kanalizacja sanitarna grawitacyjna z układem lokalnych przepompowni ścieków wraz z układem kanałów tłocznych. Oczyszczalnia została rozbudowana w ramach zadania inwestycyjnego „Bezpieczeństwo sanitarne Miasta Sulejówek – rozbudowa miejskiej oczyszczalni ścieków”- obecna przepustowość po rozbudowie uwzględni dynamikę rozwoju miasta Sulejówek.



Rys. 21. Infrastruktura techniczna na terenie miasta Sulejówek

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych z ewidencji gruntów i budynków

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- wprowadzenie odpowiednich stref i wskaźników zapewniających zarówno możliwość funkcjonowania, rozwoju infrastruktury technicznej jak i bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- niewyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych ograniczeniami w zagospodarowaniu, w tym strefami ochronnymi, czy pasami technologicznymi.

8.21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy jest dokumentem opracowywanym na podstawie Ustawy pizp. Metodę oraz szczegółowy zakres audytu krajobrazowego ustalono w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych.

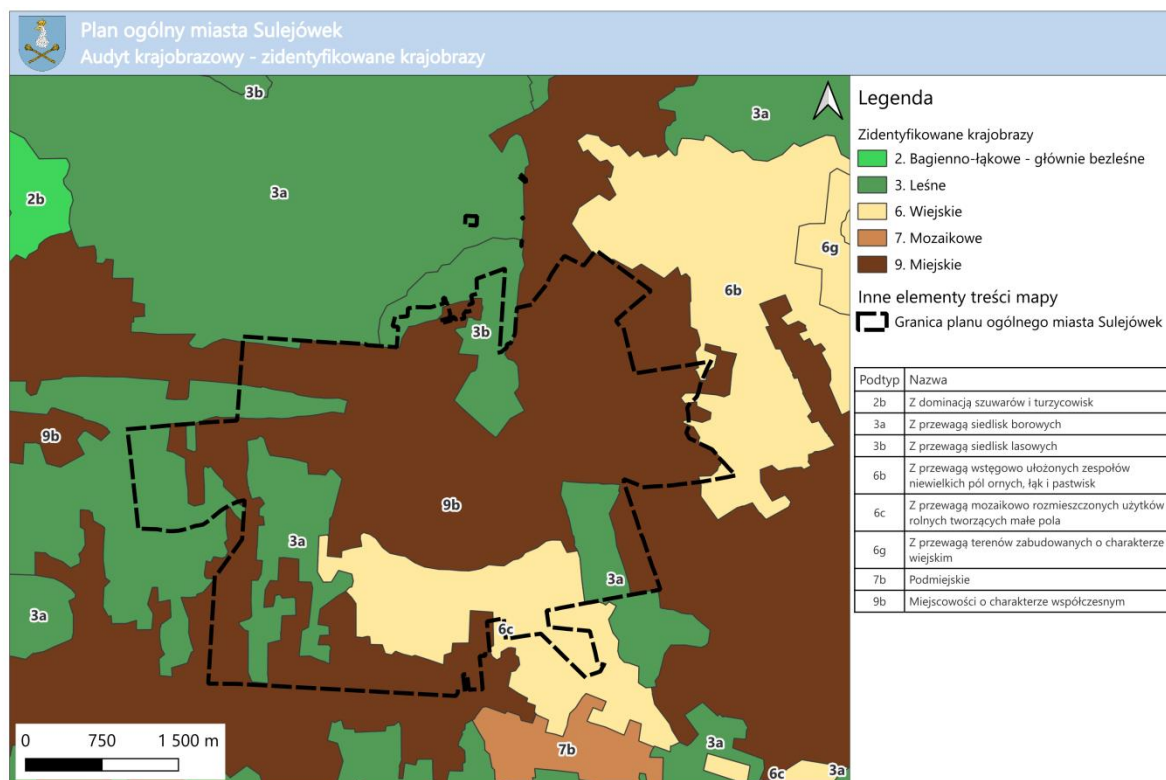
Audyt krajobrazowy sporządza zarząd województwa. Opracowuje się go dla obszaru województwa, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Zgodnie z art. 38a ust. 2 ustawy, audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich 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

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty został uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech

charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie.

Na obszarze Miasta Sulejówek wyróżniono 3 jednostki krajobrazowe, z których **żadna nie została zaklasyfikowana jako krajobraz priorytetowy** (Rys. 22). Znaczną część obejmuje natomiast krajobraz typu miejskiego o podtypie miejscowości o charakterze współczesnym. Pozostałe krajobrazy na terenie miasta to krajobrazy leśne o podtypie z przewagą siedlisk borowych i lasowych. Teren Żurawki oraz północnego Ratajewa zachował jeszcze krajobraz wiejski o podtypie z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk.



Rys. 22. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://mbrp.pl/audyt-krajobrazowy/>

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. Część z nich dotyczy szczegółowych kwestii, które mogą zostać podjęte dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Sulejówku (Tab. 5.).

Tab. 5. Rekomendacje i wnioski dla wyznaczonych krajobrazów w mieście Sulejówce

3. Leśne	
<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"> • 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 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,

	<ul style="list-style-type: none"> 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, ograniczenie 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

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek wniosków i rekomendacji zawartych w Audycie krajobrazowym:

- ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne poprzez wprowadzanie stref otwartych,
- ograniczenie nadmiernego rozpraszania zabudowy poprzez ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy,
- ochrona cennych terenów zieleni naturalnej i zieleni miejskiej poprzez wprowadzanie stref zieleni i rekreacji,
- zachowanie form ochrony przyrody, wyznaczając strefę otwartą w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zachodniej części gminy miasta (las tzw. Bulhaka). Natomiast w północnej części wprowadzenie stref z ekstensywnymi wskaźnikami dotyczącymi kubatury budynków i wysokim wskaźnikiem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym - 60%,
- wyznaczenie stref planistycznych wraz ze wskaźnikami z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych, m.in. poprzez wysoki udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach form ochrony przyrody - 80% z jednym wyjątkiem dla strefy 16SP - 60% oraz terenów leśnych, części pól uprawnych stanowiących strefę otwartą - 80%, czy dla niektórych stref zieleni i rekreacji np. wzdłuż Kanału Wawerskiego - 80% czy na terenie Parku Glinianki - 70%,
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji siedlisk z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia poprzez wyznaczenie nowych stref w pobliżu tych, na których obowiązują już plany miejscowe wraz z określeniem wskaźników zbliżonych do pobliskich stref związanych z zabudową.

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

Dla obszaru miasta Sulejówka w 2016 roku sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, w którym zawarte zostały wnioski i rekomendacje związane z racjonalnym i zrównoważonym rozwojem miasta z poszanowaniem środowiska przyrodniczego.

W opracowaniu zwrócono szczególną uwagę na ochronę terenów niezabudowanych w południowej części Sulejówka jako terenów otwartych, które powinny być traktowane jako rezerwy terenowe oraz tereny służące do zachowania/kształtowania lokalnych korytarzy ekologicznych. Rozwój nowej zabudowy powinien występować w sąsiedztwie terenów zabudowanych jako uzupełnienie luk w zabudowie oraz powinno się chronić tereny otwarte przed chaotycznym rozpraszaniem zabudowy. Dogęszczanie istniejącej zabudowy wpłynie pozytywnie na zachowanie istotnych elementów przyrodniczego systemu miasta, w tym tereny cenne przyrodniczo czy też rolniczo-łaskowe.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Sulejówek:

- ograniczono nadmierne rozpraszanie zabudowy na terenach otwartych, tworząc zwarte układy,
- zachowanie lasów a także mozaiki części pól, łąk w południowej części miasta w postaci stref otwartych poza obowiązującymi planami miejscowymi,
- zachowanie istniejących lokalnych korytarzy ekologicznych wyznaczając strefy otwarte oraz strefy zieleni i rekreacji obejmując m.in. Kanał Wawerski,
- zachowanie miejskich parków i skwerów wyznaczając strefy zieleni i rekreacji.

9. Bilansowanie terenów mieszkaniowych**9.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

Na podstawie 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 obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

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

Liczba ludności zgodnie z prognozą rośnie i w 2045 roku liczba mieszkańców wyniesie 21 648, a liczba powiększona o 5% wynosi 22 730. Stanowi to wzrost o 239 i 1 321 osoby w porównaniu do 2025 roku (Tab. 6.).

Tab. 6. Prognoza liczby ludności

Rok	Liczba ludności
2025	21 409
2045	21 648
Powiększona o 5%	22 730

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Sulejówek na jednego mieszkańca również rośnie i cechuje się ona tendencją wzrostową (Tab. 7.).

Tab. 7. Powierzchni użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca

Rok	Powierzchnia użytkowa
2004	27,8
2014	33,4
2024	38,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.:

Wzór 1:

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

$$P_{20} = 3 * 38,0 - 2 * 33,4$$

$$P_{20} = 47,2 \text{ m}^2$$

Wzór 2:

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

$$P_{20} = 2 * 38,0 - 27,8$$

$$P_{20} = 48,2 \text{ m}^2$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2024 roku (Tab. 8).

Tab. 8. Suma powierzchni użytkowej mieszkań w gminie

Rok	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań
2024	819 507 m ²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę:

$$ZAP = 22730 \text{ os.} - \frac{819507 \text{ m}^2}{48,2 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}}$$

$$ZAP = 5 \text{ 728 os.}$$

Zgodnie z art. 13d. ust. 2. Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach związanych z zabudową mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

70% zapotrzebowania na nową zabudowę = **4 010 os.**,

130% zapotrzebowania na nową zabudowę = **7 446 os.**

9.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Przy opracowywaniu Planu Ogólnego Miasta Sulejówek w pierwszej kolejności wyznaczono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (sposób wyznaczania tych obszarów opisano w rozdziale 6) oraz tereny niezabudowane (w tych obszarach), w tym luki w zabudowie. Dla ww. terenów niezabudowanych należało przeprowadzić wyliczenia chłonności.

Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 8 grudnia 2023 r. chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, oblicza się, uwzględniając:

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

Na potrzeby opracowania Planu Ogólnego Miasta Sulejówek poprzez **tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie** rozumie się całe działki, na których nie znajdują się budynki mieszkalne oraz fragmenty większych działek, które nie zostały zainwestowane i możliwa jest na nich realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy, gdzie planuje się strefy z zabudową mieszkaniową.

Do wyliczeń **chłonności terenów niezabudowanych** wzięto pod uwagę wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określony w obowiązujących planach miejscowych a także ten na podstawie maksymalnej intensywności zabudowy, która według zapisów uwzględnia wskaźnik całościowo wraz z kondygnacjami podziemnymi (wówczas wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalono na podstawie analiz). Brano też pod uwagę proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Chłonność wyznaczono zgodnie ze wzorem:

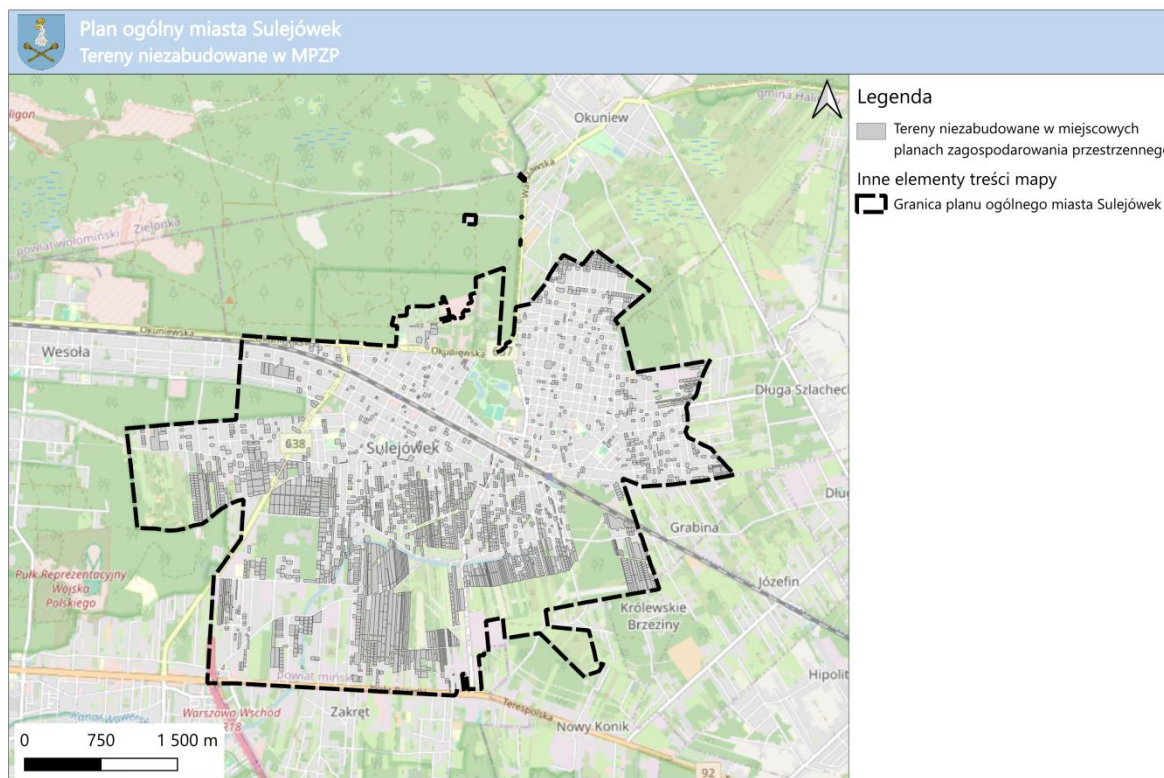
Chłonność	=	Powierzchnia terenów niezabudowanych [m ²]	x	0,8 (wskaźnik faktycznego zagospodarowania)	x	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	/	48,2 (prognozowana pow. użytk. mieszkań w gminie na 1 mieszkańca (wzór nr 2))
-----------	---	--------------------------------------------------------	---	------------------------------------------------	---	---------------------------------------	---	----------------------------------------------------------------------------------

Rys. 23. Wzór, na podstawie którego wyliczono chłonność w planach miejscowych w Sulejówku
Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych stanowi sumę terenów niezabudowanych w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Na terenie Sulejówka istnieje jeszcze wiele działek, które nie zostały do tej pory zabudowane, a na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Rys. 24.). Są to tereny w południowej części Sulejówka np. Ratajowo, Stara i Nowa Żurawka. Wykorzystując najwyższe wskaźniki określone w

planach miejscowych, chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących mpzp wyniosła 32526 osób, co stanowi 567,84% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę. Powierzchnia tych terenów wyniosła 306,3213 ha.



Rys. 24. Tereny niezabudowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z wcześniej przyjętą metodyką obliczono chłonność dla nowych terenów w strefach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, w postaci terenów niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w OUZ. Dla terenów przyjęto intensywność wyznaczoną w strefach mieszkaniowych. Powierzchnia tych terenów wyniosła 50,0202 ha.

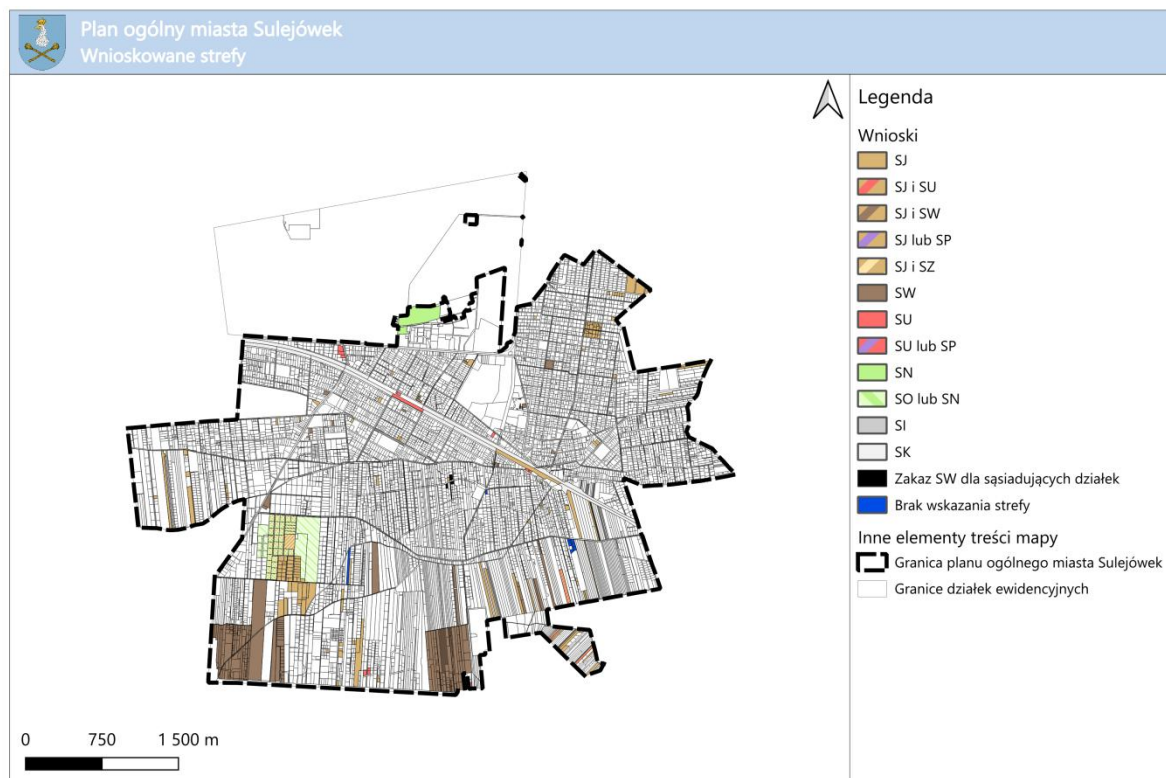
Chłonność luk w istniejącej zabudowie oraz w OUZ wyniosła 5439 osób.

Całkowita chłonność wynosi sumę chłonności w obowiązujących mpzp oraz chłonności w OUZ = 37 965 osoby, co stanowi nieco ponad 662% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę.

Przekroczona chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach miejscowych zagospodarowania oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy uniemożliwia wyznaczenie nowych stref związanych z zabudową mieszkaniową zgodnie z podrozdziałem 6.1.

10. Sposób uwzględnienia wniosków

W trakcie procedury zbierania wniosków do planu ogólnego, tj. od 13 listopada 2024 r. do 31 stycznia 2025 r. do miasta wpłynęło 360 wniosków i 17 odpowiedzi na zawiadomienie od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących (Rys. 25). Najczęściej wnioskowaną strefą jest strefa zieleni i rekreacji obejmująca tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych Pancerniak. Pozostałe wnioski dotyczą przede wszystkim wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej na tereny niezabudowane.



Rys. 25. Wnioskowe strefy
Źródło: Opracowanie własne

Część wniosków dotyczących wprowadzenia strefy dopuszczającej zabudowę mieszkaniową musiało zostać nieuwzględniona ze względu na obowiązujące przepisy, metodykę sporządzania planu ogólnego, w tym bilansu zapotrzebowania i chłonności. Niektóre wnioski zawierały treść nie dotyczącą zakresu planu ogólnego, w związku z czym nie uwzględniono ich w projekcie. Wnioski rozpatrywano w sposób kompleksowy i zgodnie z przepisami poprzez analizę uwarunkowań oraz ograniczeń wynikających z planowanych i obecnych obiektów infrastruktury.

Uwzględniono jedynie te wnioski, które były zgodne z zasadami sporządzania planu ogólnego, oraz których przyszła realizacja:

- nie zaburzy rozwoju i funkcjonowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w tym rozlewania się zabudowy i powstawania rozproszonej zabudowy na gruntach rolnych i leśnych,
- nie wpłynie znacząco negatywnie na stan środowiska i jego funkcjonowanie,
- jest zgodna z uwarunkowaniami lokalnymi i polityką przestrzenną miasta.

11. Materiały źródłowe

Źródła i podstawy prawne, dokumenty:

1. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR
2. Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe;
3. Decyzja Nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej;
4. Opracowanie ekofizjograficzne miasta Sulejówek, 2016,
5. Pismo nr SPU.5150.497.2024.AOL Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
6. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018, MBPR;
7. Projekt Strategii Rozwoju Miasta Sulejówek do 2040 roku skierowany do konsultacji społecznych; [dostęp:29.10.2025];
8. Rozporządzenie Nr 38a Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 stycznia 2001 r. w sprawie utworzenia Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka;
9. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
10. Rozporządzenie Nr 7/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 listopada 2005 r.;
11. Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
12. Rozporządzenie 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;
13. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy;
14. Uchwałą Nr XVI/135/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 listopada 2015 w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Miasta Sulejówek na lata 2016 – 2025;
15. Uchwała Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek;
16. Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
17. Uchwała Nr XXV/284/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Sulejówek;
18. 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;
19. Uchwała Nr XIII/86/2025 Rady Miasta Sulejówek z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania projektu Strategii Rozwoju Miasta Sulejówek do 2040 roku oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji;
20. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
21. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
22. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
23. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw;
24. Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw;
25. Uzasadnienie do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw;
26. Wykazu rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu zawarte w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
27. Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024, GIOŚ.

Strony internetowe:

28. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>
29. <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/?usedesktop=true>
30. <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>
31. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html>
32. <https://sulejowek.e-mapa.net/>
33. <https://sulejowek.e-mapa.net/wykazplanow/>

Pozostałe źródła:

34. Dane przestrzenne pochodzące z Ewidencji Gruntów i Budynków;
35. Dane przestrzenne pochodzące z zasobu NID;

12. Spis rysunków, tabel i wykresów

Spis rysunków:

Rys. 1. Granica planu ogólnego miasta Sulejówek.....	6
Rys. 2. Lokalizacja miasta Sulejówek na tle innych gmin	11
Rys. 3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek	14
Rys. 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście Sulejówek	15
Rys. 5. Obszar uzupełnienia zabudowy „podstawowy” wygenerowany za pomocą wtyczki APP 2.0.	20
Rys. 6. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w mieście Sulejówek	21
Rys. 7. Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy w mieście Sulejówek	22
Rys. 8. Schemat wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej	25
Rys. 9. Zasięgi terenów w MPZP w okolicy stacji kolejowej „Sulejówek Miłosna”	25
Rys. 10. Zasięg stref planistycznych w projekcie POG w okolicy stacji kolejowej „Sulejówek Miłosna”	25
Rys. 11. Istniejąca zabudowa nieobjęta miejscowym planem	26
Rys. 12. Uwzględnienie istniejącej zabudowy w POG	26
Rys. 13. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Sulejówek.....	34
Rys. 14. Formy ochrony przyrody.....	43
Rys. 15. Grunty zmeliorowane	44
Rys. 16. Strefy ochronne SUW	46
Rys. 17. Zabytki w Sulejówku	47
Rys. 18. Tereny zamknięte na terenie Sulejówka	48
Rys. 19. Grunty rolne oraz grunty leśne na terenie miasta Sulejówek	50
Rys. 20. Infrastruktura społeczna i obiekty publiczne	51
Rys. 21. Infrastruktura techniczna na terenie miasta Sulejówek	54
Rys. 22. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego	55
Rys. 23. Wzór, na podstawie którego wyliczono chłonność w planach miejscowych w Sulejówku	59
Rys. 24. Tereny niezabudowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	60
Rys. 25. Wnioskowane strefy	61

Spis tabeli:

Tab. 1. Zdefiniowane w przepisach strefy wraz z symbolem, profilem funkcjonalnym i minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej	8
Tab. 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek.....	15
Tab. 3. Etapy wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej	27
Tab. 4. Struktura gruntów rolnych	49
Tab. 5. Rekomendacje i wnioski dla wyznaczonych krajobrazów w mieście Sulejówek	55
Tab. 6. Prognoza liczby ludności.....	58
Tab. 7. Powierzchni użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca	58
Tab. 8. Suma powierzchni użytkowej mieszkań w gminie	58

Spis wykresów:

Wyk. 1. Zmiany liczby ludności w Sulejówku	12
Wyk. 2. Prognozowana liczba ludności dla miasta Sulejówek	12