

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA SULEJÓWKA

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR LVIII/333/2010  
RADY MIASTA SULEJÓWEK Z DNIA 22 KWIETNIA 2010 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

MGR INŻ. ARCH. ZBIGNIEW GARBOWSKI  
DR INŻ. ARCH. TOMASZ MAJDA  
DR INŻ. ARCH. MAŁGORZATA MIRECKA  
DR JACEK BOBIŃSKI  
DR MICHAŁ FIC  
INŻ. MARIANNA KOŃSKA  
INŻ. ŁUKASZ CHOLEWA  
INŻ. DAGMARA ROSIAK

## **I. WSTĘP**

### **1. Wprowadzenie**

Powszechnie obowiązującym w Polsce aktem prawnym, regulującym planowanie przestrzenne, rozumiane jako gospodarowanie przestrzenią, od polityczno-strategicznych założeń do decyzji określającej, w formie planu miejscowego lub decyzji administracyjnej, zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, jest Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. Jako podstawę działań związanych z gospodarowaniem przestrzenią przyjęto w ustawie ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Polityka przestrzenna oparta na zasadzie zrównoważonego rozwoju wymaga kompleksowego podejścia do procesów rozwojowych tj. traktowania ich jako współzależnych i wzajemnie uwarunkowanych procesów rozwoju społecznego, gospodarczego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni. Konieczne jest zatem zintegrowanie procesów planowania gospodarczego, społecznego i przestrzennego a tym samym uwzględnienie w sporządzanym Studium misji rozwoju miasta, zapisanej w „Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Sulejówek do 2015 roku”. Misja ta została sformułowana w następujący sposób: „Trwały rozwój społeczno-gospodarczy Sulejówka, zapewniający stałą poprawę jakości życia jego mieszkańców, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju”. Realizacji tak zapisanej misji rozwoju miasta służyć mają wyznaczone cele strategiczne rozwoju:

- Tworzenie jak najlepszych warunków do trwałego wzrostu przedsiębiorczości mieszkańców oraz dalszego rozwoju istniejących podmiotów gospodarczych i lokalizacji nowych inwestorów;
- Stała poprawa warunków zamieszkiwania społeczności lokalnej i funkcjonowania usług społecznych;
- Osiągnięcie europejskich standardów ochrony środowiska przyrodniczego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miasta;
- Rozbudowa i modernizacja systemu drogowo-ulicznego miasta oraz usprawnienie jego powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, w tym zwłaszcza z Warszawą.

**Sporządzane studium powinno zapewnić warunki przestrzenne dla wyznaczonych w strategii i przytoczonych powyżej celów strategicznych rozwoju miasta.**

Obowiązujące obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka sporządzone było w trakcie trwania prac nad strategią. W związku z brakiem dokumentu, ustalającego politykę społeczno-gospodarczego rozwoju miasta, w studium z 2000 roku zawarto wypracowane wówczas założenia strategii rozwoju miasta, ustalając następujące cele rozwoju:

- Miasto kształtowane jako „zielony” ośrodek mieszkaniowo-usługowy, przyjazny dla mieszkańców, użytkowników i środowiska;
- Tworzenie zróżnicowanych funkcjonalnie stref rozwoju ekonomicznego w oparciu o inwestycje mające charakter nieuciążliwy dla otaczających terenów.

Obowiązujące studium zostało uchwalone uchwałą nr 200/XXI/2000 z dnia 10 marca 2000 r. i od tego czasu długofalowe cele określone w tym dokumencie stanowiły podstawę rozwoju przestrzennego miasta. Analiza aktualności studium, przeprowadzona w kontekście zmiany przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Sulejówka, sytuacji demograficznej miasta, zamierzeń rządowych i wojewódzkich, ustaleń strategii i wieloletnich planów inwestycyjnych dla miasta, wykazała konieczność przystąpienia do zmiany obowiązującego studium. Zmiana studium uwzględnia zatem, oprócz nowych uwarunkowań rozwoju miasta, także zmianę prawnego otoczenia i wynikające stąd nowe usytuowanie tego dokumentu w systemie planowania. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzmocniła rangę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium, nie będąc aktem prawa lokalnego stało się wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Powinny więc być w nim wyodrębnione ustalenia wiążące do planów i oddzielone od tych jego treści, które takiej rangi nie mają. W niniejszym dokumencie ustalenia wiążące do planów miejscowych zawarto w odniesieniu do terenów o różnej charakterystyce funkcjonalnej.

W związku z tym, że planowanie powinno być procesem ciągłym, sporządzone studium wykorzystuje dorobek metodologiczny oraz najważniejsze zasady rozwoju przestrzennego, zdefiniowane w pierwotnym dokumencie.

## **2. Konstrukcja dokumentu studium**

Dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka składa się z następujących części:

I. WSTĘP

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

IV. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ – SYNTEZA USTALEŃ  
STUDIUM

**W części pierwszej przedstawiono tło przyjętych w studium rozwiązań oraz konstrukcję opracowania.**

**W części drugiej rozpoznano uwarunkowania przestrzennego rozwoju miasta w następującym porządku:**

### **1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta**

1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów

1.2. Uwarunkowania wynikające z funkcjonowania systemu transportowego

1.3. Uwarunkowania wynikające z funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej

### **2. Ochrona wartości**

2.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego

2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska kulturowego

2.3. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych

2.3.1. Tereny i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zmianami)

2.3.2. Tereny i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami)

2.3.3. Tereny chronione na podstawie ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16, poz. 78, z późn. zm.)

### **3. Realizacja studium**

- 3.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta
- 3.2. Uwarunkowania wynikające z ustaleń strategii i wieloletnich planów inwestycyjnych miasta
- 3.3. Uwarunkowania wynikające z zadań, służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych
- 3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

**Zakres ustalonych w części trzeciej kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje:**

1. Kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta
2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz obszarów i obiektów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych
3. Ustalenia dotyczące obszarów wskazywanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oraz obszarów wymagających przekształceń
4. Ustalenia studium dla terenów o różnej charakterystyce funkcjonalnej

**W części czwartej przedstawiona jest synteza ustaleń studium, obejmująca podstawowe zasady polityki przestrzennej miasta.**

## II. UWARUNKOWANIA I KIERUKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

#### 1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu

Sulejówek położony jest w odległości około 20 km na wschód od centrum Warszawy. W granicach administracyjnych miasta znajdują się samodzielne dawniej miejscowości: Miłosna (d. Cechówka), Sulejówek, Ratajewo (d. Żwir), Szkopówka, Zorza, Żurawka oraz część Długiej Szlacheckiej i Woli Grzybowskiej. Od zachodu miasto graniczy z dzielnicą Wesoła m.st Warszawy, od północy z gminą Zielonka, od wschodu z gminą Halinów i od południa z gminą Wiązowna.

Czytelne w przestrzeni są granice: południowa – Trakt Brzeski i północna – lasy poligonu wojskowego. Od wschodu i zachodu miasto wiąże się z przyległymi terenami o podobnej charakterystyce funkcjonalno-przestrzennej.

Wyróżnia się następujące elementy, kształtujące strukturę przestrzenną miasta:

- Linia kolejowa relacji Warszawa – Terespol, wraz z przyległymi terenami, na których rozlokowane są komercyjne obiekty usługowe o zasięgu lokalnym i ogólnomiejskim. Obiekty te usytuowane są zarówno na terenach prywatnych, jak i na terenach kolejowych. Wzdłuż linii kolejowej dominującą formą zagospodarowania są wolnostojące pawilony usługowe, na terenach sąsiednich usytuowane pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
- Osiedle Miłosna, z wykształconym historycznie układem urbanistycznym, wraz z „Gliniankami” i zabudową w rejonie stacji kolejowej „Sulejówek-Miłosna”, stanowiące północną część miasta, odciętą od części południowej linią kolejową. Obejmuje ono, zabudowywaną od 2 połowy XIX w. Cechówkę, podlegającą ochronie konserwatorskiej, której przedmiotem są: układ urbanistyczny oraz charakter i gabaryty zabudowy. Dominujący typ zagospodarowania tych terenów stanowi wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Poligon wojskowy, położony w lasach wzdłuż ul. Okuniewskiej, po jej północnej stronie. Poligon stanowi zwarty obszar leśny, w niewielkim stopniu zabudowany przy ul. Okuniewskiej. Funkcjonuje tu zespół zabudowy

mieszkańcowi wielorodzinnej wraz ze szkołą i podstawowymi usługami. Na terenie poligonu usytuowane są również ujęcie wody i miejska oczyszczalnia ścieków.

- Pasma terenów wielofunkcyjnych – mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnych wzdłuż Traktu Brzeskiego – Ratajowo południowe. Zabudowa pasma powstała na dawnych podziałach rolnych, brak jest powiązań komunikacyjnych w kierunku wschód-zachód, występują liczne konflikty funkcjonalne pomiędzy mieszkalnictwem i usługami/produkcją oraz ruchem tranzytowym i lokalnym (obsługującym) na drodze krajowej Nr 2 (Trakt Brzeski).
- Pasma terenów o znacznym udziale powierzchni biologicznie czynnych – rolnych, leśnych, mieszkaniowych jednorodzinnych, pomiędzy zabudowanymi terenami wzdłuż linii kolejowej i Traktu Brzeskiego, obejmujące: lasy Woli Grzybowskiej, Szkopówkę, północną część Ratajewa, część Starej i Nowej Żurawki, Królewskie Bagno. W znacznej części pasmo zajęte jest przez urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej – miejskie ujęcia wody, gazociąg wysokiego ciśnienia, sieci elektroenergetyczne wysokich napięć. Jest to część miasta, położona w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy – wysunięta najbardziej na zachód część Szkopówki otoczona jest od północy, zachodu i południa terenami mieszkaniowymi, należącymi do dzielnicy Wesoła. Pomimo bezpośredniego sąsiedztwa stolicy tereny te zabudowane są w niewielkim stopniu, przede wszystkim rozproszoną zabudową jednorodziną. Przed postępującą urbanizacją uchroniły je do tej pory: rozdrobniona struktura własnościowa, uciążliwości stwarzane przez sieci infrastruktury technicznej, znaczne koszty ewentualnego uzbrojenia i przebudowy istniejących melioracji.

Część miasta położona na południe od linii kolejowej ma strukturę przebiegających równoleżnikowo pasm, część północna dwóch zespołów urbanistycznych założonych na ortogonalnej siatce ulic, rozciętych parkiem „Glinianki”.

Na strukturę urbanistyczną miasta nakłada się system terenów aktywnych przyrodniczo, którego trzon stanowią tereny leśne. System ten jest powiązany z przyrodniczym układem miejskich terenów zielonych i odgrywa ważną rolę w funkcjonowaniu miasta. Tereny aktywne przyrodniczo tworzą miejski system

ekologiczny, do którego oprócz lasów (w tym poligonu i prywatnych działek leśnych) należą: tereny rolne, zieleń wzdłuż rowów melioracyjnych i w otoczeniu stawu kolejowego, park miejski, cmentarz, zazielenione działki obiektów usługowych – szkół, obiektów sportowych, obiektów wyznaniowych oraz tereny ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej.

Przestrzenie publiczne w mieście nie stanowią systemu ciągłego. Są to niepowiązane wzajemnie miejsca, ważne dla mieszkańców ze względów kulturowych, wymiany informacji, zaspokajania potrzeb – obszar wzdłuż linii kolejowej pomiędzy przystankami Sulejówek i Miłosna, obejmujący ul. Dworcową i ul. Kombatantów oraz rejon bazaru, skwery miejskie, a w szczególności: Niepodległości, Powstańców Warszawy, Pamięci, rejon kościoła pw. Przemienienia Pańskiego i pw. Maryi Matki Kościoła, „Glinianki” Park Miejski im. M. Jonkajtysa. Znaczenie centrotwórcze mają obecnie obie stacje kolejowe – Sulejówek i Miłosna, a plany władz miasta, związane z budową nowego ratusza, ośrodka wspomagającego EURO 2012 i wykorzystaniem źródeł geotermalnych powodują że znaczenia takiego nabierają również „Glinianki”.

W strukturze funkcjonalnej miasta można wyróżnić tereny o następujących sposobach użytkowania:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, z usługami podstawowymi,
- tereny aktywności gospodarczej, w tym usługowe, produkcyjne, magazynowo-składowe,
- tereny usług publicznych, z zakresu oświaty i nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji, bezpieczeństwa publicznego,
- tereny obsługi technicznej miasta, w tym infrastruktury technicznej i transportowej,
- tereny otwarte, aktywne przyrodniczo, w tym tereny zieleni miejskiej, leśne i rolne.

**Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:**

- Utrzymaniem obecnej, struktury przestrzennej miasta, z jej pasmowym charakterem w części południowej i historycznym układem urbanistycznym Miłosnej w części północnej;



- Zachowaniem dominującej w mieście formy mieszkalnictwa – jednorodzinnej zabudowy wolnostojącej, co wymaga m. in. wykluczenia przekształcania budynków jednorodzinnych w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej tego typu w budynki wielorodzinne;
- Dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej jedynie jako „dokończenia” już istniejących osiedli tego typu oraz jako formy uzupełniającej nowoprojektowane zespoły zabudowy mieszkaniowej;
- Wykorzystaniem w pierwszym rzędzie istniejących rezerw terenowych, w obrębie obszarów już zainwestowanych (przede wszystkim na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-magazynowych wzdłuż Traktu Brzeskiego);
- Sukcesywnym wykorzystywaniem rezerw terenowych na terenach objętych uchwalonymi planami miejscowymi, przy jednoczesnym ograniczeniu działań, mających na celu zmianę przeznaczenia terenów rolnych na budowlane;
- Porządkowaniem struktury zabudowy w południowej części miasta, w szczególności w wielofunkcyjnym paśmie wzdłuż Traktu Brzeskiego;
- Stworzeniem systemu przestrzeni publicznych, w oparciu o istniejące i rozwojowe tereny usługowe, stacje kolejowe, strefę historyczną, Park Glinianki;
- Przygotowaniem terenów budowlanych dla mieszkalnictwa, usług i wytwórczości, polegającym przede wszystkim na rozbudowie systemów infrastruktury technicznej. Szansą rozwoju gospodarczego jest oferta terenowa, która przyciągnie inwestorów sektora prywatnego, jeśli będzie dotyczyć terenów łatwych w uruchomieniu procesu budowlanego (uchwalone plany), dostępnych komunikacyjnie i wyposażonych w media;
- Utrzymaniem terenów rolnych na południe od ul. Czynu Społecznego jako rezerwy dla rozwoju miasta w dalszej przyszłości, po pozyskaniu nowych źródeł zaopatrzenia w wodę, rozbudowie systemu drogowego i wyczerpaniu istniejącej oferty terenowej.

## 1.2. Uwarunkowania, wynikające z funkcjonowania systemu transportowego

Drogowe powiązania zewnętrzne Sulejówka realizowane są:

- W kierunku wschód-zachód:

Traktem Brzeskim – drogą krajową nr 2 Warszawa – Terespol (granica państwa), przebiegającą wzdłuż południowej granicy miasta. Jest to droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, docelowo ekspresowej o znacznej uciążliwości, o przekroju dwujezdniowym do miejscowości Zakręt, a dalej jednojezdniowym, z poszerzonymi poboczami bitumicznymi. Stanowi ona główne powiązanie drogowe Sulejówka z Warszawą (obok ul. Okuniewskiej) i z siedzibą powiatu – Mińskiem Mazowieckim. Droga przewidziana jest do modernizacji, obejmującej poszerzenie do przekroju dwujezdniowego na całej długości oraz budowę jezdni serwisowych, pozwalających na ograniczenie, liczby włączeń z prywatnych posesji, kolizyjnych w stosunku do funkcji drogi (ruch tranzytowy).

Ul. Okuniewską – drogą wojewódzką nr 637 przebiegającą między zurbanizowaną częścią miasta i poligonem wojskowym, przewidzianą do modernizacji, obejmującej ograniczenie liczby bezpośrednich zjazdów na prywatne posesje.

- W kierunku północ-południe:

Al. Piłsudskiego – drogą wojewódzką nr 638, stanowiącą połączenie ul. Okuniewskiej i Traktu Brzeskiego. Zapewnienie bezpiecznego i sprawnego przejazdu Al. Piłsudskiego wymaga budowy bezkolizyjnego przejścia przez linię kolejową.

Ulicami: Asfaltowa, Przejazd, Krasińskiego, 3 Maja, Szosowa w ciągu drogi powiatowej, u zbiegu z ul. Okuniewską łączącym się z droga wojewódzką 637, biegnącą od tego miejsca w kierunku północnym. Ciąg ten wymaga nowego wytrasowania w rejonie skrzyżowania z ul. Czynu Społecznego i Parku Glinianki oraz, podobnie jak Al. Piłsudskiego, budowy bezkolizyjnego przejścia przez linię kolejową.

W najbliższych latach planowana jest budowa wschodniej obwodnicy Warszawy, która, przy wyborze do realizacji wariantu IIIa, przebiegać będzie wzdłuż zachodniej granicy Sulejówka. Będzie to droga krajowa klasy ekspresowej. Węzeł z Traktem Brzeskim planowany jest w miejscowości Zakręt, w rejonie Sulejówka. Wyjaśnienia wymaga, czy utrzymane zostanie obecne włączenie drogi wojewódzkiej nr 638 do układu dróg krajowych (w trybie opiniowania i uzgadniania projektu studium).

Wewnętrzny układ drogowo – uliczny miasta tworzy sieć ulic lokalnych i zbiorczych. Struktura i ilość ulic podstawowego układu drogowo – ulicznego jest zróżnicowana przestrzennie. W północnej części miasta i częściowo w części południowej struktura układu ma formę rusztu prostokątnego. Południową granicę typowej dla miast sieci ulicznej stanowi ciąg ulic Wspólna, Piaskowa, Sobieskiego, które wraz z ul. Czynu Społecznego stanowią lokalne powiązanie miasta z Wesołą i Halinowem. Na południe od tego ciągu sieć uliczna jest słabo ukształtowana – ulice prowadzone są na dawnych podziałach rolnych, brak ich wzajemnych powiązań. Większość ulic nie ma parametrów geometrycznych, pozwalających na zakwalifikowanie ich do kategorii dróg publicznych (szerokość pasa drogowego 2-3m) i spełniających wymagania bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Znaczna część ulic ma nadal nawierzchnię gruntową. Ulice nie są dostosowane do prowadzenia ruchu ciężarowego, koniecznego do funkcjonowania istniejących w rejonie Ratajewa zakładów usługowych i produkcyjnych. Wykorzystywanie Traktu Brzeskiego – drogi krajowej, docelowo klasy ekspresowej, do obsługi przyległych do niej nieruchomości stwarza znaczne zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu drogowego. Rozwój południowej części miasta wymaga usprawnienia powiązań transportowych, zarówno w kierunku wschód-zachód, jak i północ-południe. Konieczna będzie nie tylko modernizacja istniejących ulic (np. Drobiarskiej i Szklarniowej), ale również budowa nowych ciągów komunikacyjnych, dostosowanych do potrzeb transportu ciężarowego. Szczególnie istotne będzie zapewnienie obsługi komunikacyjnej wielofunkcyjnych terenów w paśmie wzdłuż Traktu Brzeskiego. Nieco lepiej wygląda sytuacja w rejonie Nowej Żurawki, gdzie podziały geodezyjne i trasowanie nowych ulic odbywa się na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

Transport zbiorowy drogowy w powiązaniach z Warszawą i gminami sąsiednimi realizowany jest przez ZTM Warszawa, linie prywatne i PKS. Liczba regularnych połączeń ZTM z Warszawą nie jest wystarczająca, a szczególnie dotkliwy dla mieszkańców jest brak wewnątrzmięskiej sieci transportu publicznego (istniejące trasy przebiegają skrajem miasta).

W zakresie obsługi parkingowej nie stwierdza się większych braków, aczkolwiek występują one lokalnie w rejonie bazaru, cmentarza, obiektów publicznych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na znacznym obszarze miasta podstawowym typem zagospodarowania terenu jest zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna, w której parkowanie odbywa się w obrębie indywidualnych działek i nie wymaga dodatkowych rezerw terenowych. Szczególnie dotkliwy jest dla mieszkańców brak zorganizowanego parkingu w rejonie targowiska miejskiego przy ul. Przejazd. Sprawną komunikację w tej części miasta utrudniają nie tylko samochody, pozostawione w miejscach do tego nie przeznaczonych, ale również bliskość często zamkniętego, przejazdu kolejowego. Nie wprowadzono do tej pory stref ograniczonego lub płatnego parkowania.

Brak jest systemu dróg rowerowych. Z elementów infrastruktury istnieją jedynie parkingi, wyposażone w stojaki na rowery. Dogodne i bezpieczne warunki do przemieszczania się rowerem stwarzają ulice lokalne i dojazdowe. Miasto ma jednak opracowany projekt sieci dróg rowerowych, którego szkielet stanowią ścieżki w ul. Reymonta, ul. 11 Listopada i Al. Piłsudskiego.

Elementem systemu kolejowego w granicach miasta jest linia kolejowej magistrali międzynarodowej E-20 o przebiegu wschód – zachód (Moskwa – Berlin), na której usytuowane są dwa przystanki pasażerskie – Sulejówek i Sulejówek-Miłosna. Kolej stanowi podstawowy środek transportu zbiorowego w powiązaniach z Warszawą i Mińskiem Mazowieckim.

Wszystkie przejazdy w granicach miasta przez linię kolejową są jednopoziomowe. Jest to rozwiązanie niekorzystne ze względu na bezpieczeństwo, tworzenie się zatorów na przejazdach oraz utrudnioną integrację funkcjonalno-przestrzenną terenów usytuowanych na południu i północy miasta.

#### **Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:**

- Zapewnieniem bezpiecznego i sprawnego funkcjonowania drogi krajowej nr 2 i drogi wojewódzkiej nr 637, co wymaga konsekwentnego ograniczania wlotów ulic miejskich i zjazdów na prywatne posesje (budowa jezdni serwisowych i rozbudowa lokalnej sieci drogowej);
- W przypadku budowy wschodniej obwodnicy Warszawy – określenie sposobu włączenia drogi wojewódzkiej nr 638 do układu dróg krajowych;
- Poprawą dostępności komunikacyjnej do terenów aktywności gospodarczej w rejonie Traktu Brzeskiego;

- Budową bezkolizyjnych przejazdów z linią kolejową Warszawa – Terespol. Pozwoli to na poprawę bezpieczeństwa ruchu, integrację przestrzenną i funkcjonalną części miasta położonych po przeciwnych stronach linii kolejowej;
- Budową ulic, uzupełniających układ podstawowy w północno – wschodniej i południowej części miasta (ul. Szosowa, Ratajowo południowe);
- Podjęciem działań, mających na celu zorganizowanie (we współpracy z ZTM) sprawnie działającego systemu transportu publicznego, wiążącego miasto z Warszawą i Mińskiem Mazowieckim, opartego o komunikację kolejową i autobusową, przebiegającą nie tylko drogami zewnętrznymi, ale również przez centralne rejony miasta;
- Uzupełnieniem programu parkingowego w rejonie obiektów usługowych, szczególnie targowiska miejskiego oraz w zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- Stosowaniem środków technicznych, ograniczających emisję hałasu komunikacyjnego (droga krajowa, drogi wojewódzkie, linia kolejowa);
- Budową systemu dróg rowerowych, co da możliwość kształtowania proekologicznego podziału zadań przewozowych i zmniejszenia zużycia energii oraz poprawy stanu bezpieczeństwa ruchu w mieście;
- Organizacją stref ruchu uspokojonego w obrębie terenów mieszkaniowych.

### **1.3. Uwarunkowania, wynikające z funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej**

#### Podsystem zaopatrzenia w wodę

Zaopatrzenie miasta w wodę oparte jest na zasobach wód podziemnych czwartorzędowych. Miejskie ujęcia wody zlokalizowane są w Szkopówce. Wodę pobiera się z 3 z 4 istniejących studni. Zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym dopuszczony pobór wody z ujęcia komunalnego wynosi 3600,0 m<sup>3</sup>/dobę (max. 150 m<sup>3</sup>/h). Obecny średni pobór wody wynosi około 1700 m<sup>3</sup>/dobę (2008 r.), przy maksymalnych możliwościach około 2800 m<sup>3</sup>/dobę, co wskazuje na pewne rezerwy w zaopatrzeniu w wodę. W okresie zwiększonych poborów wody (np. w czasie suszy) możliwości SUW na Szkopówce są niewystarczające – odnotowuje się wówczas czasowe spadki ciśnienia w sieci oraz niedobór wody w oddalonych od ujęć rejonach miasta, spowodowane jednoczesnym dużym zużyciem wody do podlewania ogrodów. W celu zapewnienia ciągłych dostaw wody dla wszystkich

odbiorców uzyskano możliwość wykorzystania dla celów wodociągu komunalnego ujęcia wody na poligonie wojskowym. Według pozwolenia wodno-prawnego dopuszczony pobór wody z tego ujęcia wynosi średnio 257,0 m<sup>3</sup>/dobę (max. 24,5 m<sup>3</sup>/h). Woda z tego ujęcia pobierana jest przez: Wojskowy Instytut Techniki Panczernej i Samochodowej, Jednostkę Wojskową z Wesolej, Wojskową Agencję Mieszkaniową oraz budynki byłego osiedla wojskowego. Maksymalna wydajność eksploatacyjna ujęcia określona w pozwoleniu wodno-prawnym wynosi 100m<sup>3</sup>/h, ujęcie ma zatem rezerwy, które można wykorzystać na zaopatrywanie z miejskiej sieci wodociągowej obecnych mieszkańców i zapewnienie wody również dla potencjalnych nowych inwestycji mieszkaniowych i usługowych w najbliższych latach na terenach już uzbrojonych. Rozwój miasta w okresie perspektywicznym, na terenach obecnie niezagospodarowanych w jego południowej i południowo-wschodniej części, wymagać będzie nowego źródła zaopatrzenia w wodę. W chwili obecnej brak jest możliwości podłączenia Sulejówka do wodociągu warszawskiego, konieczna byłaby zatem budowa ujęcia wody w południowo-wschodniej części miasta.

Dla ujęcia wody podziemnej w Szkopówce zostały utworzone strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. W obrębie stref obowiązują przepisy rozporządzenia nr 7/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody podziemnej w miejscowości Sulejówk (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 274 poz. 9725).

Woda z ujęć miejskich wykazuje ponadnormatywne zawartości związków żelaza i manganu, które usuwane są w stacji uzdatniania wody, bakteriologicznie woda nie wykazuje zanieczyszczeń. System wodociągowy obejmuje ponadto pompownię sieciową i sieć wodociągową magistralną i rozdzielczą, sukcesywnie rozbudowywaną, o łącznej długości około 123 km. Za w pełni wyposażone w sieć wodociągową można uznać północną część miasta oraz w części południowej tereny do ul. Czynu Społecznego i Ratajewo. Stan techniczny miejskiej sieci wodociągowej jest dobry, większość sieci zostało zrealizowane w ciągu ostatnich 10 lat. Z sieci korzysta około 95% ogółu ludności miasta.

#### Podsystem kanalizacyjny

W Sulejówku funkcjonuje system kanalizacji sanitarnej (grawitacyjno-ciśnieniowy), obsługujący przede wszystkim północną część miasta – do ul. Sobieskiego. Łączna długość miejskiej sieci kanalizacyjnej wynosi obecnie około 76 km, w tym około 65 km sieci grawitacyjnej i 11 km sieci tłocznej. Odbiornikiem ścieków jest

oczyszczalnia, usytuowana na poligonie wojskowym. Znajduje się przy niej również punkt zlewny, do którego dostarczane są ścieki ze zbiorników bezodpływowych (szamb) z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przede wszystkim z terenów nieskanalizowanych, położonych na południe od ul. Sobieskiego. Oczyszczone ścieki odprowadzane są za pośrednictwem rowu melioracyjnego do rzeki Długiej (poza obszarem miasta). Obecna przepustowość oczyszczalni, po modernizacji przeprowadzonej w 2006 r., pozwala na przyjmowanie i oczyszczanie ścieków o ładunku 12 500 RLM (Równoważna Liczba Mieszkańców). Planowany rozwój miasta, a tym samym wzrost liczby mieszkańców będzie zatem wymagał rozbudowy oczyszczalni ścieków. Możliwy drugi etap modernizacji oczyszczalni powinien zwiększyć jej przepustowość, tak, aby zapewnić oczyszczanie ścieków o ładunku 20 500 RLM (w tym od mieszkańców Okuniewa).

Kanalizacja deszczowa obejmuje jedynie fragmenty miasta i jest częściowo niesprawna – wymaga modernizacji i dalszej rozbudowy, zgodnie z opracowanym programem. Odbiornikami ścieków dla północnej części miasta będą: zbiorniki retencyjne na obszarze „Glinianek”, południowa część rowu C1 i rzeka Długa, dla części południowej – rowy melioracyjne: A,B,B1 oraz R1,R2,R3, a następnie Kanał Wawerski. Natężenie zrzutu ścieków do urządzeń melioracyjnych winno być ograniczone do wielkości charakterystycznej dla zlewni naturalnej a ewentualne nadwyżki powinny być retencjonowane. W celu zapewnienia drożności rowów melioracyjnych wzdłuż Kanału Wawerskiego i rowów szczegółowych powinny być zachowane pasy eksploatacyjne, umożliwiające sprawne przeprowadzenie zabiegów konserwacyjnych. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających. Tereny zmeliorowane wymagają przygotowania pod inwestycje poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych.

#### Podsystem ciepłowniczy

Miasto nie ma zorganizowanego centralnego systemu ciepłowniczego. Zaopatrzenie w ciepło następuje lokalnie z indywidualnych źródeł, opalanych gazem, olejem opałowym i paliwami stałymi (drewno, węgiel). Ze względu na wysokie koszty ogrzewania gazowego, nie tylko przyłączenia, ale i późniejszej eksploatacji, większość mieszkańców nadal korzysta z paliw stałych, w tym węgla, co powoduje znaczne zanieczyszczenie powietrza w sezonie grzewczym.

### Podsystem zaopatrzenia w gaz

Miasto jest zasilane gazem ziemnym przewodowym z dwóch stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia – „Sulejówek” i „Zakręt”. Obie stacje położone są poza granicami administracyjnymi miasta. Sieć gazowa obejmuje obecnie około 70% obszaru miasta i jest rozbudowywana na podstawie „Koncepcji gazyfikacji Sulejówka” z 1993 r., przewidującej całkowite zgazyfikowanie miasta. Zgodnie z opinią Mazowieckiej Spółki Gazownictwa perspektywiczne zaopatrzenie miasta w gaz ziemny przewodowy będzie możliwe, o ile zawarte zostanie porozumienie, pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcami, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw dla przedsiębiorstwa gazowniczego. Rozbudowa sieci wymaga rezerwowania tras dla przewodów gazowych w pasach drogowych (poza jezdnią) ulic publicznych i dróg wewnętrznych, stanowiących dostęp do zabudowy mieszkaniowej. Gazociągi, które w wyniku modernizacji systemu transportowego znalazłyby się pod jezdnią, wymagać będą przełożenia poza nią na koszt inwestora przebudowy drogi. Podczas prowadzenia prac budowlano-montażowych gazociągi winny być zabezpieczone przed uszkodzeniem.

Przez Sulejówek przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia  $\varnothing 500$ , którego strefa uciążliwości wynosi w obie strony po 100 m od osi przewodu. Stwarza to znaczne ograniczenia dla inwestycji, szczególnie w rejonie Szkopówki, gdzie gazociąg poprowadzony jest ukośnie w stosunku do podziałów własnościowych. Możliwe technicznie przełożenie gazociągu oraz zmiana technologii wykonania mogłyby znacznie zmniejszyć zasięg jego uciążliwości.

### Podsystem elektroenergetyczny

System elektroenergetyczny Sulejówka czerpie energię elektryczną 15kV poprzez istniejącą stację transformatorową 110/15kV „Sulejówek”, usytuowaną przy ul. Przejazd. Na terenach intensywniej zabudowanych sieci zrealizowane są jako kablowe, na terenach ekstensywnie zagospodarowanych jako sieci napowietrzne.

Na terenie miasta zlokalizowane są ponadlokalne obiekty elektroenergetyczne, stanowiące elementy systemu wojewódzkiego i krajowego – stacja energetyczna „Miłosna” 400/220kV oraz napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokich napięć:

- 400 kV relacji Miłosna – Kozienice,
- 400 kV relacji Miłosna – Siedlce (nie uruchomiona),



- 400 kV relacji Miłosna – Narew,
- 400 kV relacji Miłosna – Płock,
- 400 kV relacji Miłosna – Mościska,
- 220 kV relacji Miłosna – Mory,
- 220 kV relacji Miłosna – Ostrołęka.

Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości:

- 80 m (po 40 m od osi linii) dla linii 400 kV,
- 50 m (po 25 m od osi linii) dla linii 220 kV.

Odległości te należy traktować jako instrukcyjne, co oznacza, że mogą one ulec zmniejszeniu, w wyniku uzgodnień z operatorem sieci. Znaczne zmniejszenie zasięgu uciążliwości spowodowałoby skablowanie sieci. Ze względu na wysokie koszty inwestycji byłoby ono możliwe w przypadku wprowadzania nowego, intensywnego zagospodarowania (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

#### Gospodarka odpadami

Odpady powstające na terenie miasta Sulejówka pochodzą głównie z gospodarstw domowych, obiektów użyteczności publicznej oraz z działalności podmiotów gospodarczych (produkcja, usługi, handel). Zgodnie z ustawą z dnia 13. 09. 96 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132, poz. 622) oraz z ustawą z dnia 27. 04. 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami), za komunalne uznaje się odpady powstające w gospodarstwach domowych oraz takie, które pochodzą od innych wytwórców, ale: nie zawierają odpadów niebezpiecznych i ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych. Odpady te są usuwane w sposób zorganizowany i wywożone na wysypiska poza obszarem miasta (m.in. Goranin, Kobierniki, Kamieńsk, Mława, Warszawa, Łubna, Otwock). Zorganizowanym usuwaniem odpadów objętych jest, zgodnie z umowami podpisanymi z właściwymi firmami, około 90% mieszkańców miasta. W praktyce odpady są często spalane w domowych paleniskach i na powierzchni terenu lub wywożone na dzikie wysypiska, o czym świadczy zbyt mała częstotliwość wywozu odpadów lub zbyt mała (w stosunku do liczby mieszkańców danej posesji) ilość pojemników.

Od 2001 roku prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów, którą objętych jest

65% mieszkańców miasta. Zbiórka selektywna obejmuje 6 frakcji odpadów: papier i tekturę, szkło, tworzywa sztuczne, metale, tekstylia i odpady niebezpieczne. Zbiórka prowadzona jest indywidualnie (mieszkańcy i podmioty gospodarcze) i na targowisku miejskim. Nie jest prowadzona u źródła segregacja odpadów ulegających biodegradacji.

**Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:**

- Wyprzedzającą, w stosunku do realizacji inwestycji, budową infrastruktury technicznej;
- Zapewnieniem ochrony ujęć wód podziemnych;
- Stałym włączeniem do miejskiego systemu wodociągowego ujęć wody na poligonie wojskowym i podjęciem prac, mających na celu określenie możliwości budowy nowych ujęć wody w okresie perspektywicznym;
- Budową nowych sieci wodociągowych na terenach nieuzbrojonych;
- Rozbudową sieci kanalizacyjnej na terenach, położonych na peryferiach miasta i na terenach rozwojowych, z uwzględnieniem zasady równoczesnej budowy sieci kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej i utwardzonych ulic;
- Objęciem systemem kanalizacji wszystkich obiektów i terenów, znajdujących się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody;
- Stosowną do wzrostu liczby mieszkańców modernizacją oczyszczalni ścieków, pozwalającą na odbiór i oczyszczenie ścieków ze wszystkich gospodarstw domowych;
- Rozbudową i modernizacją sieci kanalizacji deszczowej, obejmującą m. in. konserwację i przebudowę rowów istniejących oraz budowę nowych: rowów, kanałów deszczowych i zbiorników retencyjnych;
- Budową lokalnych zbiorników, gromadzących wody opadowe, z wykorzystaniem ich na potrzeby gospodarcze (np. podlewanie, zmywanie nawierzchni utwardzonych), co pozwoli na ograniczenie zużycia wody pitnej;
- Rozbudową systemu zaopatrzenia w gaz ziemny, co wymaga rezerwowania tras dla sieci gazowej w pasach drogowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, zapewniających dostęp do terenów mieszkaniowych;

- Modernizacją gazociągu wysokiego ciśnienia, pozwalająca na zmniejszenie zasięgu strefy uciążliwości, ewentualnie zmianą jego przebiegu w północnym odcinku;
- Ograniczeniem źródeł niskiej emisji – domowych palenisk, funkcjonujących w oparciu o węgiel kamienny i upowszechnieniem źródeł ciepła, opartych o paliwa odnawialne;
- Rozbudową i modernizacją systemu elektroenergetycznego, polegającą na budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn, wymianie linii przesyłowych na dostosowane do przesyłanej mocy, kablowaniu sieci niskich, średnich i wysokich napięć;
- Budową 2-torowych linii 400 kV lub linii 2-napięciowych 400/220 kV po trasach istniejących linii 220 kV;
- Budową linii kablowej 400 kV lub 220 kV ze stacji „Miłosna” w kierunku zachodnim (Elektrociepłownia Siekierki) w ramach rozbudowy i rozwoju systemu zasilania aglomeracji warszawskiej;
- Upowszechnieniem segregacji odpadów u źródła.

## **2. Ochrona wartości**

### **2.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego**

Warunki środowiska przyrodniczego Sulejówka określa jego położenie na styku dwóch mezoregionów: Równiny Wołomińskiej i Równiny Garwolińskiej. Te dwa mezoregiony tworzą zachodnią część makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej, który jest z kolei częścią podprovincji Nizin Środkowopolskich. Na stan środowiska ma wpływ funkcjonowanie jego komponentów: ukształtowania terenu, budowy geologicznej, warunków hydrologicznych, szaty roślinnej i świata zwierząt, warunków klimatycznych.

- Rzeźba terenu

W ujęciu regionalnym teren Sulejówka stanowi wschodnią część Kotliny Warszawskiej, w obrębie której występują duże jednostki morfologiczne, zaznaczające się w terenie występowaniem wyraźnych krawędzi. Teren miasta położony jest na obszarze niższego poziomu erozyjno-denudacyjnego wysoczyzny morenowej. Tworzy ją prawie płaska powierzchnia, urozmaicana następującymi typami form:

- formy pochodzenia lodowcowego – przekształcone moreny czołowe,
- formy pochodzenia eolicznego – równiny piasków przewianych i wydmy,
- formy pochodzenia rzeczno (akumulacyjnego, erozyjnego i denudacyjnego) – doliny rzeczne oraz równiny piasków rzecznych (i ewentualnie wodnolodowcowych).
- inne – obniżenia pojeziorne

Przekształcone moreny czołowe – rozplaszczony i mało widoczny w terenie, tworzą izolowane, różnej wielkości niewielkie powierzchnie. Są formami przekształconymi zarówno przez działalność człowieka jak i przez naturalne procesy przyrodnicze m.in. rozmywanie. Ich wysokość względna nie przekracza 3m. Formy te zlokalizowane są na linii łączącej część południowo-zachodnią miasta z północno-wschodnią. Występują one:

- u zbiegu ul. Hotelowej, ul. Szklarniowej i Traktem Brzeskim,
- pomiędzy ul. Drobiarską a ul. Krzywą,
- na obszarze ograniczonym ul. Stefana Starzyńskiego ul. Jana Sobieskiego ul. Przejazd oraz ciekami przepływającym na północ od Starej Żurawki,
- w formie lekko wygiętego łuku na odcinku od zbiegu ul. Okuniewskiej i ul. Gdańskiej do zbiegu ul. S. Żeromskiego i ul. Paderewskiego,
- na zwartym obszarze ograniczonym ul. Długą, ul. F. Chopina, S. Przybyszewskiego, ul. 3 Maja,
- pomiędzy ul. M. Konopnickiej a ul. I. Kraszewskiego.

Równiny piasków przewianych i wydmy tworzą zwarte, rozległe obszary w zachodniej i północnej części miasta. Formy wydymowe tworzą zarówno niewielkiej wielkości pagórki i wały o wysokościach od 2 do 5m oraz duże, często połączone ze sobą ramionami wydmy paraboliczne o wysokościach względnych od 5 do 14 m. Największe formy wydymowe ciągną się wzdłuż dwóch linii. Pierwszy ciąg przebiega równoleżnikowo przez centralną część terenu wzdłuż ul. Jana Sobieskiego do linii kolejowej. Drugi ciąg o przebiegu południkowym jest dość mocno wygięty i znajduje się we wschodniej części Sulejówka. Jego północny kraniec znajduje się w rejonie ul. Żelaznej, i łączy się z ciągiem równoleżnikowym, południowy kraniec sięga do miejscowości Królewskie Brzeziny. Większe skupisko wydym znajduje się także w północno-wschodniej części terenu. Jest ono połączone z ciągiem wydym o południkowym przebiegu. Występujące na terenie miasta wydmy mają charakterystyczną dla tego rodzaju

form asymetrię stoków. Bardziej strome są stoki wschodnie i południowo-wschodnie.

Doliny rzeczne to liniowe, wąskie formy towarzyszące rzekom. Chociaż na analizowanym, terenie występują cieki (głównie rowy będące inicjalnymi formami większych rzek) to nie wytworzyły one wyraźnych form dolinnych. Dość wyraźną zaznaczoną w terenie jest jedynie dolina wykształcona przez dopływ Kanału Wawerskiego, znajdującego się w południowo-zachodniej części miasta. Dolina rozcina tutaj powierzchnię terenu poczynając od środkowej do południowo-zachodniej części miasta. Należy także wyróżnić niewielki fragment suchej dolinki, jaki znajduje się w północno-wschodniej części miasta.

Równiny piasków rzecznych tworzą rozległe obniżenia, których kierunek związany jest ze współczesnym generalnym biegiem rzek tj. z południowego-wschodu na północny-zachód, występujące zachodniej części miasta.

Obniżenia pojeziorne towarzyszą wydmom i są pozostałością po wywianiu piasku. Zwykle wypełnione są one materiałem organicznym i znajdują się w północno-wschodniej części miasta, na terenie zalesionego poligonu.

Oprócz naturalnych form morfologicznych na terenie Sulejówka znajdują się formy pochodzenia antropogenicznego, do których należą:

- 1) tzw. glinianki – wyrobiska po eksploatacji gliny,
- 2) tzw. piaskownie i żwirownie – wyrobiska po eksploatacji kruszyw,
- 3) nasypy kolejowe i drogowe.

Glinianki znajdują się w północno-wschodniej części terenu. Obszar ten ograniczony jest ul. Gdańską, ul. Okuniewską, ul. Szosową, ul. Reymonta i ul. Krasińskiego. Jest to silnie przekształcony teren o urozmaiconych formach wklęsłych i wypukłych, powszechnie są ostre, wyraźne krawędzie. Maksymalne różnice wysokości osiągają wartość 2,5-3,0 m (patrz zał. 1, fot. 18).

Żwirowiska towarzyszą wydmom, z których pozyskiwano piasek. Większe żwirowisko znajduje się tylko we wschodniej części terenu pomiędzy ul. Czynu Społecznego a linią kolejową. Różnice wysokości sięgają 2-3 m.

Nasypy kolejowe i drogowe towarzyszą linii kolejowej Berlin – Moskwa oraz drodze krajowej nr 2. Mają one zwykle wysokość 1-2 m.

Pozostałe ogólne cechy morfologiczne przedstawiają się następująco:

- powierzchnia miasta jest wyniesiona na średnią wysokość ok. 108m n.p.m.,
- obszar jest nachylony ku zachodowi,

- najwyżej położony punkt (115,2m n.p.m.) znajduje się na kulminacji wydmy, pomiędzy linią kolejową a ul. Czynu Społecznego, we wschodniej części terenu w Nowej Żurawce,
- najniżej położony punkt (101,5m n.p.m.) znajduje się w dolince prawostronnego dopływu Kanału Wawerskiego, w południowo-zachodniej części miasta w Ratajewie Południowym.

Ocena stanu rzeźby terenu w mieście nie jest jednoznaczna. Występują tu obszary bardzo silnie przekształcone poprzez eksploatację surowców mineralnych – glinianki, żwirownie; obszary średnio przekształcone poprzez zabudowę mieszkaniową oraz obszary mało lub wcale nie przekształcone, znajdujące się w południowej, nie zagospodarowanej części miasta. Istotnymi z przyrodniczego punktu widzenia formami rzeźby są nasyp kolejowy i drogowy, które nie tylko zmieniły lokalny krajobraz, ale przyczyniły się do zmiany stosunków wodnych. Nasyp kolejowy stał się lokalnym wododziałem, rozgraniczającym zlewnię Długiej i zlewnię Kanału Wawerskiego.

Nie został rozpoznany stopień przekształcenia powierzchni terenu na obszarze znajdującego się w północnej części miasta zalesionego poligonu, jednak ze względu na formę własności i charakter terenu w chwili obecnej nie jest możliwa ocena występujących tam warunków.

Pomimo znacznych obszarowych i liniowych przekształceń w rzeźbie terenu, nie powodują one istotnych zmian w wyglądzie, strukturze i funkcjonowaniu pozostałych komponentów środowiska przyrodniczego. Przeprowadzone inwestycje liniowe (linia kolejowa, gazociąg, linie elektroenergetyczne) są uważane za niezbędne dla człowieka i dla prawidłowego funkcjonowania państwa, stad też należy przyjąć, że ich eksploatacja w dłuższym okresie czasu przyniosła na tyle duże korzyści, że z pewnością rekompensowane są wywołane dotychczas straty o charakterze lokalnym. W przyszłości należy spodziewać się dalszych lokalnych, krótkotrwałych zmian w rzeźbie terenu związanych z nowymi inwestycjami. Należy otoczyć ochroną miejsca, które powodują urozmaicenie rzeźby (różnorodność krajobrazu) – na terenie Sulejówka są to przede wszystkim wydmy.

- Budowa geologiczna

Przewodnią strukturą geologiczną analizowanego terenu jest kredowa

niecka mazowiecka, którą wypełniają utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

Najstarsze utwory trzeciorzędu to margle, gezy i opoki z paleocenu. Na nich zalegają eoceńskie osady piaszczysto-mułkowe z glaukonitem i fosforytem. Oligocen reprezentują mułki i piaski z glaukonitem. Leżące wyżej osady mioceńskie reprezentowane są przez mułki i piaski z węglem brunatnym. Najmłodszymi skałami trzeciorzędu są ility pstry, mułki i piaski. Utwory te, o miąższości ponad 100 m, tworzą bardzo urzeźbioną powierzchnię, która jest wynikiem działalności erozyjnej i glacytektonicznej. Liczne trzeciorzędowe rynny wypełnione są osadami czwartorzędowymi. Są to silnie zaburzone tektonicznie osady peryglacialne, głównie piaski ze żwirem i mułki, na których zalegają osady ze zlodowacenia południowopolskiego – mułki i ility zastoiskowe oraz gliny zwałowe dolne i górne oraz osady z interglacjału mazowieckiego – żwiry, piaski i mułki rzeczne. Na nich zalegają utwory zlodowacenia środkowopolskiego – wodnolodowcowe piaski ze żwirami oraz piaski rzeczne, pokryte glinami zwałowymi. Jeszcze wyżej występują utwory klastyczne, wykształcone jako piaski i żwiry z głazikami, miejscami rezydualne pochodzenia rzeczno-glacyfikacyjnego z interglacjału pilickiego. W południowej części Sulejówka występują na nich gliny zwałowe stadiału mazowiecko - podlaskiego, miejscami na ility i mułkach zastoiskowych. Na ww. pakiecie glin zalegają piaski eoliczne pochodzące z okresu po ustąpieniu lądolodu.

Największą powierzchnię zajmuje niższy poziom erozyjno-denudacyjny wysoczyzny morenowej, który pokrywają plejstocenne eluvia glin zwałowych, bądź same gliny zwałowe oraz ility i mułki zastoiskowe. Mniejsze powierzchnie zajmują, znajdujące się w południowo-zachodniej i północno-wschodniej części miasta, równiny zbudowane z przewianych piasków eolicznych. Jeszcze mniejszą powierzchnię ma równina zbudowana z piasków rzecznych i lodowcowych z okresu najstarszego stadiału zlodowacenia północnopolskiego, znajdująca się w zachodniej części Sulejówka. Ponadto niewielkie izolowane obszary przekształconych moren czołowych są zbudowane z piasków, żwirów i głazów, lokalnie na ility zastoiskowych oraz piasków lodowcowych z głazami. Z okresu pomiędzy plejstoceniem a holocenem pochodzą utwory piaszczyste, budujące wydmy. Grupują się one liniowo wzdłuż trzech ciągów (południowy-zachód – północny-wschód, północny-wschód – południowy-wschód, północny-zachód –

północny-wschód).

Utwory holoceniowe występują głównie w obniżeniach terenowych. Są to piaski humusowe i namuły torfiaste, wypełniające dolinki cieków oraz torfy spiaszczone, namuły torfiaste oraz namuły na glinach, wypełniające obniżenia pojezierne, glinianki oraz żwirownie.

- Warunki hydrologiczne – wody podziemne

W rejonie Sulejówka ujmuje się wody z piaszczystych utworów trzecio- i czwartorzędowych.

Wodonośne utwory trzeciorzędowe to piaszczyste utwory pliocenu, które nie tworzą ciągłej warstwy wodonośnej oraz osady miocenu i oligocenu. Istotne pod względem użytkowym są tylko złoża oligoceniowe, znane z jednego ujęcia, które zlokalizowane jest w gminie Wiązowna w Duchnowie, skąd pobiera się wodę z głębokości 176m p.p.t. Zasoby mioceniowe nie przedstawiają żadnej wartości użytkowej ze względu na niską jakość wód, natomiast zasoby plioceniowe są słabo rozpoznane.

W utworach czwartorzędowych występują trzy poziomy wodonośne. Zasadniczy, użytkowy poziom wodonośny tworzą utwory interglacjału mazowieckiego i stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego, wykształcone jako piaski średnio i gruboziarniste, niekiedy z domieszką drobnoziarnistych. Ich strop występuje na głębokości 6,50-15,50 m p.p.t., a miąższość tego poziomu waha się w granicach 22,50-31,50 m. Poziom ten ma napięte zwierciadło, napór powoduje nadkład słabo i trudno przepuszczalnych utworów w formie piasków gliniastych i glin zwałowych stadiału maksymalnego. Woda z tego poziomu stabilizuje się na głębokości od 5,65 do 7,30 m p.p.t. Należy tu zaznaczyć, że lokalnie gliny te są wyerodowane, tworząc okna hydrogeologiczne. Kierunek przepływu wód określono ze wschodu ku zachodowi tj. od wysoczyzny ku dolinie Wisły.

Drugi poziom czwartorzędowy występuje na głębokościach od 7,20 do 8,00 m p.p.t., w przewarstwieniach nadkładu izolującego zasadniczy poziom wodonośny, który tworzą piaski drobnoziarniste, i piaski pylaste. Jest on częściowo izolowany od powierzchni ziemi utworami słabo i trudno przepuszczalnymi. Charakteryzuje się on napiętym zwierciadłem, którego poziom



stabilizuje się na głębokości 4,30-4,00 m p.p.t. Jest to poziom użytkowany przez indywidualnych mieszkańców, woda ujmowana jest poprzez studnie kopane lub tzw. abisyńki. Zasobność tego poziomu jest niewielka i zależy od wielkości infiltracji efektywnej, ma on połączenie hydrauliczne z przypowierzchniowymi wodami gruntowymi. Obecnie ze względu na zmniejszenie zasilania infiltracyjnego oraz zanieczyszczenia obszarów zabudowanych poziom ten stracił znaczenie użytkowe.

Najpłytszy, gruntowy poziom wodonośny występuje w przewarstwieniach piaszczystych osadów gliniastych, lub w warstwach piaszczystych zalegających na nadkładzie izolującym zasadniczy poziom wodonośny. Woda zalega w nim na głębokości od praktycznie powierzchni terenu do 4 m p.p.t. Jest on pod dużym wpływem warunków atmosferycznych, co przejawia się okresowym silnym wahaniem poziomu występowania oraz znacznym zanieczyszczeniem. Ze względu na silne wahania stanów i zanieczyszczenie nie stanowi żadnej wartości użytkowej.

Kierunek przepływu wód z przypowierzchniowej i głębszej warstwy wodonośnej ze względu na swój zawieszony charakter nie jest jednolity i nawiązuje do lokalnych warunków geologiczno-morfologicznych. Odpływ odbywa się w kierunku lokalnych obniżen terenowych, rowów melioracyjnych lub stref wyerodowań, gdzie infiltrują do zasadniczego poziomu wodonośnego.

Najpłycej występują wody na terenach towarzyszących ciekom w centralnej i wschodniej części miasta oraz w części południowo-wschodniej w rejonie Królewskiego Bagna. Głębokość zalegania zwierciadła wód podziemnych waha się w przedziale 0,0 – 0,5m p.p.t.

Stan warunków gruntowo-wodnych zależy od głębokości rozpatrywanego poziomu. Najkorzystniejsza sytuacja występuje w zasadniczym poziomie wodonośnym, który jest w większości izolowany od powierzchni ziemi pakietem utworów nieprzepuszczalnych. Na podstawie prowadzonych badań z 21.02.2001r. ujmowana woda zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 04.09.2000r. nie odpowiada wymaganiom sanitarnym ze względu na zawartość żelaza i manganu, która nie jest jednak wynikiem zanieczyszczenia antropogenicznego, ale naturalną cechą czwartorzędowych wód w tym rejonie. Ujmowane wody ze względu na zawartość żelaza i manganu należą do klasy

wysokiej jakości (Ib), zawartości związków azotu nie przekraczają wartości normatywnych, nie występują zanieczyszczenia bakteriologiczne. Pewnym zagrożeniem dla czystości ujmowanych wód jest występujące 300-400m na wschód od ujęć wody na Szkopówce okno hydrogeologiczne, które może stać się uprzywilejowaną drogą przepływu zanieczyszczeń.

Brak kompletnego rozwiązania gospodarki wodo-ściekowej jest najpoważniejszym problemem dotyczącym zagrożenia czystości wód. Najbardziej zanieczyszczone są wody z najpłytszego, przypowierzchniowego poziomu. Są to zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego jak i socjalno-bytowe, związane z użytkowaniem nieszczelnych szamb. Potencjalne zagrożenie stanowią również zakłady produkcyjne i usługowe oraz cmentarze, szczególnie cmentarz w Wesołej, przy Al. Piłsudskiego. Jeżeli chodzi o drugą warstwę wód podziemnych jest ona mniej zanieczyszczona ze względu na częściową izolację warstwy wodonośnej. Ze względu na to, że warstwy te tworzą zbiorniki soczewkowane wymiana w nich wody postępuje bardzo powoli i ma ograniczony charakter. Zagrożeniem dla wód podziemnych mogłyby być również tereny intensywnego użytkowania rolniczego, jednak grunty rolne, które znajdują się w południowej i południowo-wschodniej części miasta są coraz słabiej wykorzystywane rolniczo. Stosowane dla podwyższenia plonów duże ilości środków ochrony roślin i nawozów mineralnych mogą infiltrować do wód podziemnych zanieczyszczając je.

Osobny problem stanowią ścieki opadowe, które powstają w wyniku opadów atmosferycznych i w wyniku kontaktu z powierzchnią ziemi ulegają zanieczyszczeniu a następnie infiltrują w głąb ziemi do wód podziemnych lub spływając po powierzchni zasilają i zanieczyszczają wody powierzchniowe.

- Warunki hydrologiczne – wody powierzchniowe

Teren miasta Sulejówek należy do zlewni dwóch cieków. Część północna odwadniana jest przez rzekę Długą, natomiast część południowa przez rów zasilający Kanał Wawerski. Dział wodny wyznaczający granicę pomiędzy tymi zlewniami wyznacza nasyp kolejowy przebiegający przez środek miasta od północnego-zachodu na południowy-wschód. W granicach miasta istnieją dwa przepusty umożliwiające przepływ wód powierzchniowych pod ciągiem torów kolejowych.

### Zlewnia rzeki Długiej

Rzeka przepływa ok. 750-800m na północny-wschód od granic Sulejówka. Długa swoje źródła ma kilka kilometrów na północ od Mińska Mazowieckiego, zasila natomiast Kanał Żerański, który łączy Wisłę z J. Zegrzyńskim.

Długą zasila ciek/rów C1 biorący swój początek w zbiorniku wodnym znajdującym się ok. 125m na południe od stacji kolejowej Sulejówek Miłosna. Na krótkim początkowym oraz środkowym biegu płynie on wśród zabudowy jednorodzinnej, końcowy i większa część jego początkowego biegu znajduje się na gruntach rolnych. W granicach analizowanego terenu przyjmuje on jeden dopływ, biorący początek w rejonie głównego ciek po drugiej, północnej stronie linii kolejowej. Płynie on wzdłuż kolei i zasila ciek główny w rejonie jego przepływu przez linię kolejową. Inne dopływy zasilają ciek w dolnym odcinku i chociaż znajdują się poza terenem miasta, odwadniają północno-wschodnią część Sulejówka.

Na terenie zlewni rzeki Długiej znajdują się ponadto różnej wielkości zbiorniki wodne. Pierwszy zlokalizowany w północno-zachodniej części miasta na terenie leśnym należącym do Wojska Polskiego. Jest to zbiornik naturalny, wykorzystujący naturalne obniżenie towarzyszące wydmiem. Drugi znajduje się także w lesie, na wschód od Wojskowego Instytutu Techniki Pancерnej i Samochodowej. Obydwa zbiorniki jako twory dynamiczne podlegające procesowi starzenia i obecnie są w formie szczątkowej. Grupa antropogenicznych zbiorników znajduje się także na tzw. Gliniankach.

### Zlewnia Kanału Wawerskiego

Kanał Wawerski bierze swój początek w Stawie Kolejowym. Zasila go ciek zbierający wody z południowej części miasta. Płynie on w kierunku południowo-zachodnim przez tereny zabudowy jednorodzinnej. Przepływając ul. Czynu Społecznego zmienia kierunek na zachodni. Płynie równoległe do ul. Czynu Społecznego stanowiąc granicę użytków rolnych i zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Na wysokości ul. St. Żeromskiego zmienia kierunek na południowo-zachodni, pomiędzy ul. Sasankową a ul. Rzemieślniczą przepływa pod Traktem Brzeskim. Po przepłynięciu ok. 1km w kierunku południowo-zachodnim zasila Kanał Wawerski. Kanał Wawerski zasilają dwa rowy, które wpadają tuż powyżej (Rów A) i tuż poniżej Starej Żurawki (system rowów R1, R2, R3, R4, R5).

Ponadto Rów A zasilają lewostronne Rowy B i B1 odwadniające Królewskie Bagno i Rów A' oraz prawostronny Rów C i C'.

W zlewni Kanału Wawerskiego znajdują się również liczne zbiorniki wodne w formie oczek wodnych. Największe z nich to znajdujący się w rejonie stacji kolejowej Sulejówek-Miłosna Staw Kolejowy o powierzchni 0,6ha. Mniejsze powierzchniowo zbiorniki znajdują się na terenie Glinianek.

W stosunku do wód powierzchniowych, oprócz zagrożeń dotyczących ich zanieczyszczeń dość często powstałych w tych samych okolicznościach, co wód podziemnych, niepokojącym zjawiskiem jest lub będzie wkrótce systematyczne obniżanie płytkiego, a z czasem głębszych poziomów wodonośnych. Będzie to związane z rozwojem zagospodarowania gminy, a co za tym idzie stosowania odwodnień, w związku z płytkim występowaniem wód podziemnych. Problem obniżania się zwierciadła wód podziemnych jest już obserwowany na terenie torfowiska Królewskie Bagno, które w wyniku przeprowadzonej melioracji uległo przesuszeniu. Dużym zagrożeniem zasobów wodnych są też zabiegi irygacyjne stosowane przez właścicieli ogrodów. Jest to o tyle niebezpieczne, że ogrody są tym intensywniej podlewane, im głębsza jest niżówka hydrologiczna.

Zagrożenia środowiskowe (wodne) mogą być wynikiem nasilonego procesu inwestycyjnego bez planowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej (kanalizacja deszczowa), w wyniku czego dochodzi do podtopień posesji.

- Szata roślinna

Potencjalną roślinnością, dla rejonu Sulejówka są trzy typy zbiorowisk:

- kontynentalny bór mieszany (*Pino-Quercetum*) w odmianach bogatej i ubogiej w zależności od żyzności gleb,
- wilgotne lasy mieszane (*Populo tremule-Quercetum*), na terenach o płytkim zaleganiu wód podziemnych,
- ubogie grądy (*Tilio-Carpinetum*) z lipą i grabem, na terenach o żyznych glebach.

W chwili obecnej, w wyniku długotrwałej ingerencji człowieka, zbiorowiska roślinne są w różnym stopniu przekształcone. Najważniejszym i najmniej przekształconym zbiorowiskiem roślinnym Sulejówka są kompleksy borów sosnowych, przechodzące niekiedy w lasy mieszane zlokalizowane w północnej

części miasta. Gatunki spotykane w borach sosnowych to, oprócz dominującej sosny zwyczajnej, brzoza brodawkowa i dąb szypułkowy. W niższym piętrze – podszyciu oprócz młodych sosen, dębów i brzoź występuje jarząb pospolity, dereń jadalny, kruszyna pospolita. Runo stanowią zwykle wrzos, borówka brusznica, konwalia majowa, kostrzewa owcza oraz mchy płonnik właściwy i skalniaczek siwy. Są to zwykle 30-80 letnie drzewa wtórnie nasadzone, jednak ze względu na małą penetrację przez człowieka (teren wojskowy), o dużym stopniu naturalności a w związku z tym o wysokich walorach przyrodniczych.

O cennych walorach przyrodniczych możemy także mówić w stosunku do zwartych kompleksów leśnych w Nowej Żurawce, Ratajewie Północnym (ul. Mariańska), Woli Grzybowskiej oraz na terenie tzw. Glinianek. Drzewostany porastające te tereny są młodsze od ww., tj. 40-55 letnie. Są to głównie: sosna, olcha, modrzew, dąb szypułkowy i brzoza, udział innych gatunków jest bardzo znikomy. Mniejsze powierzchnie zajmują lasy mieszane na ubogich siedliskach wilgotnych. Na terenach tych pojawiają się zadrzewienia borów wilgotnych z domieszką dębu.

Na terenach zurbanizowanych występuje roślinność, którą można sklasyfikować jako porastającą:

- działki leśne z bardzo dużym udziałem drzewostanów starszych, powyżej 40 lat, lub młodszych, poniżej 40 lat,
- działki zurbanizowane z dużym udziałem drzewostanów w wieku powyżej 40 lat lub poniżej 40 lat,
- działki zabudowane z pojedynczymi drzewami,
- działki zabudowane z drzewami użytkowymi i nie zadrzewione.

Cenne przyrodniczo zbiorowiska roślinne do niedawna związane były z istniejącymi na terenie gminy torfowiskami. Przykładem są tu Królewskie Bagno, które w wyniku zmeliorowania przechodzi obecnie proces murszenia.

Powyższy proces jest wyraźnym przykładem synantropizacji, która w dalszej konsekwencji przejawia się ubożeniem zbiorowisk, zastępowaniem istniejącej roślinności, roślinnością zbiorowisk zastępczych. Obserwuje się nasilony proces wylesień.

#### ● Świat zwierzęcy

Przez Sulejówkę przebiega ponadlokalny ciąg ekologiczny łączący Mazowiecki Park Krajobrazowy z lasami leżącymi na północ od Sulejówka, istnieje zatem

prawdopodobieństwo spotkania niektórych z poniżej wymienionych gatunków zwierząt. Trzeba jednak podkreślić, że ww. ciąg przecięty jest poważną barierą – ciągiem komunikacyjnym Trakt Brzeski, która może utrudniać migrację zwierząt.

Ssaki są reprezentowane m.in. przez gatunki owadożerne, do których zaliczamy: krety, jeże, ryjówki aksamitne. Z większych zwierząt spotykamy: łosie, dziki, sarny, jelenie, borsuki. Z drapieżników najpospolitsze są lisy, łasice, kuny. Z gatunków zagrożonych występują: bobry i wydry.

Z gromady *ptaków* pojawiają się, bardzo rzadko występujące: derkacz, kania ruda i bielik, z gatunków skrajnie zagrożonych: nur czarnoszyi, siewka złota i brodziec leśny. Ponadto można spotkać: dziwonię, krzyżodzioba świerkowy, rzepołucha, orzechówkę, srokosza, kowalika i wiele innych.

Spośród *gadów* najpospolitsze są jaszczurki zwinka i żyworodna, spotkać można padalca, zaskrońca i żmiję zygzakowatą. Należy tu zaznaczyć, że wszystkie gatunki gadów na terenie Polski są pod ochroną prawną.

*Płazy* podobnie jak gady są pod ochroną prawną w całości lub w okresach godowych. Płazy są zwierzętami dwuśrodowiskowymi w okresie rozrodu związane są ze zbiornikami wodnymi, a po rozrodzie żyją na lądzie. W związku z tym możemy spotykać je w różnych siedliskach. Płazy ogoniaste reprezentuje tylko jeden gatunek – traszka zwyczajna, płazy bezogonowe: kumak nizinny, ropuchy zielona, szara i paskówka, grzebiuszka ziemna, rzekotka drzewna, żaba trawna, wodna, śmieszka i moczarowa.

*Bezkręgowce* to najmniej rozpoznana gromada zwierząt na analizowanym terenie. Przeprowadzone badania w 1995r. wykazały obecność 44 gatunków motyli dziennych. Z cenniejszych występują tu: czerwńczyk fioletek, czerwńczyk nieparek, modraszek telejus.

Podsumowując należy stwierdzić, że liczba gatunków zwierząt wokół całej aglomeracji warszawskiej zmniejsza się. Jest to wywołane rozwojem urbanistycznym podwarszawskich miejscowości, a szczególnie budową liniowych obiektów infrastrukturalnych, które przecinają naturalne drogi wędrówek zwierząt, ograniczając migrację. Urbanizacja przyczyniła się także do pojawiania się zdziczałych gatunków zwierząt domowych, przede wszystkim psów i kotów, które stają się coraz większym zagrożeniem dla innych gatunków zwierząt.

- Warunki klimatyczne

Zgodnie z podziałem Polski na regiony klimatyczne Sulejówek leży w Środkowomazowieckim regionie klimatycznym, charakteryzującym się bardzo małą zmiennością częstości występowania poszczególnych typów pogody. Region ten cechuje się mało wyraźnymi granicami z regionami sąsiadującymi. Wyjątkiem jest tu granica z regionem zachodniomazurskim i częściowo z środkowomazurskim, gdzie występują granice wyraźne. Teren opracowania nie należy do silnie zurbanizowanych. Położenie na skłonie wysoczyzny wpływa korzystnie na stan czystości atmosfery – częstość występowania mgieł, zamglań oraz inwersji termicznych jest niska, co ogranicza wielkość stężeń zanieczyszczeń (ułatwiona wymiana pionowa warstw powietrza).

Liczba dni z mgłą wynosi średnio 46 w roku, z czego najwięcej, bo 7,4 przypada na miesiąc październik. Natomiast wilgotność względna powietrza wynosi średnio w roku około 80% waha się i od 70% w czerwcu do około 90% w grudniu. W przypadku wysokiej wilgotności względnej, zbliżonej do stanu nasycenia, obecność jąder kondensacji w postaci aerozolu przemysłowego sprzyja tworzeniu się mgły. Wysoka wilgotność powietrza ma również niekorzystny wpływ, w przypadku gazów szkodliwych, rozpuszczających się w wodzie, np. dwutlenek siarki łącząc się z wodą tworzy kwas siarkowy. Rozpuszczalność dwutlenku siarki jest tym większa, im niższa jest temperatura powietrza. Podobnie jest w przypadku występowania znacznej ilości tlenków azotu, które łącząc się z zawartą w powietrzu parą wodną tworzą mieszaninę kwasu azotowego i azotawego. Omawiane reakcje zachodzą w powietrzu o wilgotności względnej powyżej 70%, a ich intensywność wzrasta ze wzrostem zawartości pary wodnej w powietrzu. Występowanie tych niekorzystnych zjawisk przypada na okres od września do marca.

Teren opracowania znajduje się w strefie najniższych opadów w Polsce. Dane dla rejonu Warszawy opad wynosi 518mm średnio w roku. Maksimum dni z opadem przypada na listopad – grudzień, ale najwyższe sumy opadów występują w miesiącach letnich. Najmniejsza liczba dni z opadem przypada na wiosnę, ale najniższa suma opadów występuje w styczniu lub lutym. Około jednej trzeciej sumy rocznej opadu przypada na półrocze zimowe, a dwie trzecie na półrocze letnie. Wykazują one dużą zmienność w poszczególnych latach. Szczególną rolę

odgrywają deszcze nawalne, które często powodują katastrofalne skutki. Ulewy mogą dać w ciągu godziny kilkadziesiąt mm opadu (kilkadziesiąt litrów na 1 m<sup>2</sup>). Deszcze takie zdarzają się w okresie od kwietnia do września, z największą częstotliwością w lipcu. Wiążą się one zwykle z burzami w strefie frontów chłodnych. Burze dają też niekiedy opad w formie gradu. Średnia liczba dni z opadem w roku wynosi 130, z burzą 15, ze śniegiem 58.

Średnia roczna temperatura wynosi 7,9°C. Średnia temperatura okresu grzewczego wynosi 1,8°C, a dla okresu letniego 14°C. Średnia miesięczna temperatura najchłodniejszego miesiąca stycznia – minus 3,6°C, średnia temperatura lipca – 18,2°C. Roczna amplituda wynosi ponad 22°C.

Średnio w roku przeważa zachodni kierunek wiatru, a następnie południowo-wschodni. Kosztem wiatrów z tego kierunku wzmacniany jest kierunek południowy. Zachmurzenie utrudnia rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń w powietrzu. Z tego punktu widzenia najmniej korzystny okres przypada od listopada do stycznia.

Stan czystości powietrza jest na ogół zadowalający. Źródłami zanieczyszczeń są gospodarstwa szklarniowe i paleniska w zabudowie jednorodzinnej wykorzystujące w sezonie grzewczym węgiel i koks oraz ponadlokalne ciągi komunikacyjne – droga krajowa nr 2 i drogi wojewódzkie. W ogólnej ocenie WIOŚ na obszarze miasta nie zostały przekroczone dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń podlegających ocenie, co świadczy o dobrej jakości powietrza. W związku z tym nie zachodzi potrzeba opracowania przez Wojewodę Mazowieckiego programu ochrony powietrza i wdrożenia działań naprawczych.

Na stan klimatu akustycznego wpływ mają przede wszystkim źródła komunikacyjne – drogi i linia kolejowa.

**Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:**

- Zachowaniem terenów aktywnych przyrodniczo, ich ochroną i rozwojem jakościowym;
- Ochroną urozmaicających krajobraz elementów ukształtowania terenu – wydm;
- Koniecznością ochrony obszaru o niskim poziomie izolacji wód podziemnych od terenu;



- Stałym monitorowaniem i minimalizacją zagrożeń, w strefie ochrony pośredniej ujęć wody;
- Ochroną i właściwą konserwacją istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- Kompleksowym rozwiązaniem gospodarki wodno-ściekowej, w tym kanalizacji deszczowej;
- Ochroną i wzmocnieniem istniejących zbiorowisk leśnych;
- Utrzymaniem i wzmocnieniem ponadlokalnego ciągu ekologicznego łączącego Mazowiecki Park Krajobrazowy z lasami leżącymi na północ od Sulejówka.

## **2.2. Uwarunkowania, wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego**

Sulejówek to „zielona” podwarszawska miejscowość powstała dzięki budowie kolei terespolskiej w 1866r. Przez wiele lat Sulejówek pełnił rolę miejscowości letniskowej dla mieszkańców Warszawy, co widoczne jest w zabudowie i zagospodarowaniu terenu miasta. Rozwój miejscowości wiąże się silnie z Marszałkiem Józefem Piłsudskim, który sprowadził się do Sulejówka z wieloma swoimi oficerami po odzyskaniu przez Polskę niepodległości, po zakończeniu I Wojny Światowej.

Najważniejsze daty w historii miasta to:

- 1526 – Sulewo znajduje się w spisie miejscowości Mazowsza, wcielonych do Korony,
- 1866 – oddana zostaje do użytku stacja kolejowa Miłosna,
- 1910 – oddany zostaje do użytku przystanek kolejowy Sulejówek,
- 1918-1939 – silny rozwój miasta (30-krotny wzrost liczby ludności),
- 1923 – 13 czerwca wojsko przekazuje Dworek „Milusin” Marszałkowi Polski Józefowi Piłsudskiemu,
- 1939 – 1 kwietnia Sulejówek uzyskuje status samodzielnej gminy, 15 września następuje krwawa pacyfikacja Miłosny dokonana przez Wehrmacht, gen. Kutrzeba parafuje akt kapitulacji Warszawy,
- 1958 – 1 stycznia Sulejówek uzyskuje status prawny osiedla,
- 1962 – 18 lipca Sulejówek uzyskuje prawa miejskie,
- 1990 – 27 maja Sulejówek uzyskuje status wspólnoty samorządowej.

Do najlepiej zachowanych pod względem historycznym części miasta należą: Miłosna (Cechówka) i Enklawa Historyczna obejmująca zabytki związane z Marszałkiem Józefem Piłsudskim. Enklawa ta znajduje się w obrębie miasta, wyznaczonym ulicami: Piłsudskiego, Dworcową, Krasickiego, Harcerską, dodatkowo obejmuje dom Stanisława Grabskiego. W Enklawie Historycznej obowiązują szczególne zasady inwestowania i zagospodarowania terenu, podporządkowane potrzebom ochrony i ekspozycji wartości kulturowych. Planowane w niej inwestycje winny podlegać wzmożonemu nadzorowi architektonicznemu.

**Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:**

- Opracowaniem programu ochrony dziedzictwa kulturowego na rzecz rozwoju usług kultury, nauki, turystyki;
- Wyeksponowaniem, uporządkowaniem i szerszym udostępnieniem najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych.

**2.3. Tereny i obiekty, chronione na podstawie przepisów odrębnych**

2.3.1. Tereny i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zmianami)

Przez teren miasta przebiegają granice obszarowych form ochrony przyrody – Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

W strefie chronionego krajobrazu obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42 poz. 870). Na terenie Sulejówka WOChK zajmuje północną (większą) i zachodnią (mniejszą) część miasta. Część północna to kompleks leśny będący pod władaniem Wojska Polskiego. Od południa WOChK ograniczony jest ul. Okuniewską (droga nr 637) a od wschodu ul. Szosową. Od strony południowej wyłączony jest z WOChK teren Wojskowego Instytutu Techniki Panczernej z Placem Czarnieckiego. Obszar w zachodniej części miasta nie jest połączony z północnym i tworzy go leśny, niewielki fragment Sulejówka – Wola Grzybowiska, ograniczony od północy ul. Jędrzeja Moraczewskiego, od wschodu Al. Marszałka

Piłsudskiego, od południa ul. Paderewskiego.

Mazowiecki Park Krajobrazowy został utworzony przez podjęcie uchwały przez Wojewódzką Radę Narodową w Siedlcach w 1986r. (Uchwała nr XV/75/86; Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 6, poz. 57) oraz Radę Narodową Miasta Stołecznego Warszawy w 1987r. (Uchwała nr 207; Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1988r. nr 9, poz. 81). Celem ochrony jest zachowanie pozostałości lesistego pasma ciągnącego się wzdłuż doliny Wisły noszącego niegdyś nazwę Puszczy Osieckiej. Choć obszar miasta nie jest częścią Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, to niewielka, zachodnia jego część należy do otuliny parku.

- Ochroną objęte są pojedyncze obiekty – w formie pomników przyrody, wg poniższego zestawienia:

Lp	Gatunek	Lokalizacja
1	dąb szypułkowy-1981r.	ul. Drobiarska Sulejówek - Ratajowo, obok narożnej posesji pod adresem ul. Żeromskiego 76 /Dąb z kapliczka/ obw. pnia 394 cm/ 1991/ na pograniczu dz. nr ew. 46/2 i 50/4 obr. 55
2	2 dęby szypułkowe-1981r.	posesja, przy zabudow. mieszkalnych od str. północnej, Sulejówek-Ratajowo, ul. Drobiarska nr 18/ obw. pnia: 300 cm i 260 cm, wys.20m/1981r. /, nr rej. 811/
3	dąb szypułkowy-1977r.	Sulejówek-Ratajowo, ul. Trakt Brzeski 82 /obw. pnia 395 cm, wys. 20 m / 1991r. / nr rej. 446/ drzewo w złej kondycji zdrowotnej, w trakcie zdejmowania z pod ochrony konserwatorskiej
4	topola czarna-1977r.	Sulejówek-Ratajowo, ul. Trakt Brzeski /obw. pnia 475cm, wys.35m/1977r. / nr rej. 293/
5	wiąz szypułkowy-1981r.	Sulejówek-Żurawka, ul. Czynu Społecznego, zdjęty z pod ochrony w roku 2005.
6	dąb szypułkowy-1986r.	Sulejówek-Ratajowo, przy drodze b. n. wzdłuż wsch. strony terenu ogrodzonego murem, / obw. pnia 320 cm, wys. 22m /1986r /, nr rej. 1055/, dz. nr ew. obr. obecnie ul. Konwaliowa na południe od ul. Drobiarskiej.
7	dąb szypułkowy- 1986r.	posesja - Sulejówek, dawny adres ul. Sobieskiego 133 (d. właśc. Kazimierz Nalewajek), w ogrodzie przydomowym, /obw. pnia 300 cm, wys. 20m nr rej.1056/, obecny adres po podziale działki – ul. Krasickiego 38.
8	dąb szypułkowy-1981r.	posesja-Sulejówek, działka między ul. Kormoranów, Okuniewską i Piłsudskiego /za "Karenem", potem „Rzut Oka” /- obw. pnia 425cm, wys. 18 m, /1981r./ nr rej. 812.
9	dąb szypułkowy-1981r.	Sulejówek, obok budynku mieszkalnego PKP ul. Kombatantów 124, /obw. pnia 335cm, wys. 18m -1991r./, nr rej. 813/ dz. nr ew. 43 obr. 1, właśc. SP, uw PKP S.A.
10	dąb szypułkowy. 2p.-19981r.	Sulejówek, ul. Kombatantów vis a vis posesji nr 118 i 120, teren drogi gminnej na pograniczu z terenem PKP, / obw. pnia 260 cm, wys. 8m 1981r./ nr rej. 814/ dz. nr ew. 49 obr. 1
11	dąb szypułkowy-1981r.	posesja- Sulejówek, ul. M. Reja 2, /obw. pnia 320 cm, wys.28m-1981r. nr rej. 815.
12	dąb szypułkowy-1977r.	posesja- Sulejówek, ul. Piłsudskiego 4/6 /d. Sienkiewicza/, / obw. pnia 330 cm, wys.20m-1977r./ nr rej. 300/.
13	topola biała-1991r.	posesja-Sulejówek, ul. Grabskiego 6 /d. Kasprzaka / /obw. pnia 540 cm, wys. 28 m-1991r. nr.rej. 518.
14	dąb szypułkowy	posesja-Sulejówek, ul. Grabskiego 6A, / obw. pnia 305 cm wys. 20m / posesja zabytkowa/ – zdjęty z pod ochrony konserwatorskiej przy budowie nowego domu.

15	topola biała, modrzew, 2 dęby	j. w., ul. Grabskiego 6A, teren zabytkowy, /obw. pnia:287 cm/h=20m, 191cm/h=18m, 262cm/h=19m, 303cm/h=20cm/ dz. nr ew. 64/2 obr. 32 – zdjęto z pod ochrony konserwatorskiej j.w., ale pozostała 1 topola biała.
16	dąb szypułkowy-1997r.	Sulejówek, ul. Poniatowskiego 17, /obw. pnia 370 cm, wys.21m-1991r. / nr rej. 544/ własność Wspólnoty Mieszkaniowej „Pod Brzózką”.
17	dąb szypułkowy-1977r.	Sulejówek, ul. Reymonta 4/6 w pasie ulicznym, /obw. pnia 330 cm, wys.-1991r. / nr rej. 557/ dz. nr ew. 174 obr. 5 własność Gminy Miasta Sulejówek.
18	dąb szypułkowy-1985r.	Sulejówek, ul. Reymonta 24, / obw. pnia 320 cm, wys. 23m-1985r., nr rej.1023, na pograniczu pasa drogowego i 2 posesji.
19	dąb szypułkowy1985r.	Sulejówek, ul. Poprzeczna 11, /obw. pnia 260 cm, wys. 26m-1985r. nr rej. 1024.
20	dąb szypułkowy-1985r.	Sulejówek, ul. Żwirowa 1A, pobocze ulicy, /obw. pnia 285 cm, wys. 20m-1991r. / nr rej.1038/
21	dąb szypułkowy-1985r.	Sulejówek, ul. Żwirowa 1A, teren parku przydomowego, / obw. pnia 250 cm i 300cm, wys.20m-1985r. / nr rej. 1039/
22	2 dęby szypułkowe	Sulejówek, ul. Reymonta 43, teren: 1 od ul. Reymonta przy wejściu, /obw. pnia 315cm, wys. 20m/ , własność Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. 2 dąb w części zadrzewionej od ul. Gdańskiej, /obw. pnia 360 cm,wys. 18m /własność Spółdzielni Rzemieślniczej „Sulejówek”.
23	dąb szypułkowy1974r.	Sulejówek-Miłosna, ul. Okrzei, /obw. pnia 300 cm, wys.17m-1974r. / nr rej. 442/ dz. nr ew. 38 obr. 35, własność Skarbu Państwa, uż. Gmina Miasta Sulejówek
24	dąb szypułkowy-1974r.	Sulejówek-Miłosna, ul. Konopnickiej 6, / obw. pnia 412cm, wys. 23m.-1974r. / nr rej. 443/
25	dąb szypułkowy-1974	Sulejówek-Miłosna,ul. Nałkowskiej 3 /obw. pnia 330cm, wys.22m-1974r./ nr rej 444/ .
26	dąb szypułkowy-1976r. 2p.	Sulejówek-Miłosna na niezabudowanym. placu między ul. Nałkowskiej i terenami PKP, obok sadzawki,/obw. pnia 414cm, wys.22m-1991r. / nr rej. 295/
27	3 dęby szypułkowe	Sulejówek-Miłosna <b>1/</b> pd. strona stacji PKP Miłosna między peronami a budynkiem starej elektrowni, /obok kładki przez tory kolejowe – obecnie przejścia podziemnego/ obw. pnia 440 cm, wys. 22m, <b>2/</b> dąb przy Przychodni Kolejowej – obecnie budynek mieszkalny PKP przy ul. Okrzei nr 38, teren ogrodzony, /obw. pnia 315cm, wys.20m, <b>3/</b> dąb jak poprzedni na terenie Przychodni Kolejowej w narożniku posesji, za budynkami gospodarczymi, /obw. pnia 355cm, wys. 20m / dz. nr ew. 41 obr 35, własność Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna.
28	dąb szypułkowy-1991r.	S-Miłosna, pobocze ul. Kilińskiego przy drugiej posesji od narożnika z ul. Wyspiańskiego, naprzeciw Kościoła, /obw. pnia 395cm, wys. 20m /1991r./ dz. nr ew. 96 obr. 22, uż. Gmina Miasta Sulejówek.
29	dąb szypułkowy	Sulejówek-Ratajowo, ul. Drobiarska, ok. 100m od ulicy, na polu, obok lasu /dz. nr 20/3 obr. 54 /, /obw. pnia 330cm, wys. 20 obok lasu – obecnie ul. Konwaliowa przy d. posesji Elżbiety Lipskiej
30	dąb szypułkowy-1991r.	Sulejówek-Ratajowo, ul. Drobiarska, pole vis a vis plantacji świerków, obw. pnia 324cm, wys. 24m-1991r.
31	2 dęby szypułkowe	S-Ratajowo, ul. Czynu Społecznego 257-las Księży Marianów, obok siatki ogrodzeniowej, w głębi lasu, /obw. pnia 330cm i 225cm, wys. 20m /, własność Zgromadzenie Księży Marianów Prowincja Polska.
32	dąb szypułkowy-1990r.	Sulejówek, ul. Dworcowa obok posesji nr 135, /obw. pnia 310cm, wys. 18m-1990r. / nr rej. 1136/ dz. nr ew. 2 obr. 29, władza Gmina Miasta Sulejówek.
33	5 sztuk dębów szypułkowych	S-Ratajowo, ul. Czynu Społecznego 255, posiadłość /las obok Księży Marianów/: <b>1/</b> w odległości ok. 25m od budynku mieszkalnego, /obw. pnia 330cm, wys.20m /po prawej str. przed drewnianą bramą, <b>2/</b> po lewej stronie przed bramą w głębi lasu z

		odłamany boczny konarem, /obw. pnia 440 cm, wys. 20m, <b>3/</b> dąb w głębi lasu, na obrzeżu terenu odkrytego-dawnego ogrodu, drzewo z wyraźną blizną po piorunie, /obw. pnia 300cm, wys. 20m, <b>4/</b> dąb 2-pienny, / obw. pnia 250/250cm, wys. 20m, obok dębu opisanego powyżej pod nr 3, <b>5/</b> po lewej stronie wjazdu na posesję ok.10m od ogrodzenia Kościoła, /obw. pnia 290cm, wys. 20m/ własność prywatna.
34	" Aleja Dębów "	41 szt. dębów, zach. obrzeże lasu, S-Ratejewo, położenie lasu – ul. Drobiarska, szpaler drzew dł. ok. 250m, /obw. pni najcieńszy 120cm, najgrubszy-340cm / początek od str. ul. Drobiarskiej/, własność prywatna.
35	dąb szypułkowy	S-Ratajewo, ul. Drobiarska róg drogi polnej, obecnie róg ul. Poziomkowej i Drobiarskiej, drogą władą Gmina Miasta Sulejówek, za posiadłością ogrodzoną murem w kierunku zachodnim, /obw. pnia 260 cm, wys.20m / .
36	dąb szypułkowy	S-Ratajewo, ul. Drobiarska, drugi dąb w kolejności za posiadłością ogrodzoną murem w kierunku zach. ok. 50m od granicy działki - lewa strona pobocza ulicy, /obw. pnia 265 cm, wys. 20m/ dz. nr ew. 2 obr. 61, władą Gmina Miasta Sulejówek.
37	dąb szypułkowy	S-Ratajewo, ul. Drobiarska, pobocze ulicy obok posesji nr 54, / obw. pnia 280 cm. wys.20m / dz. nr ew. 27 obr. 54, władą Gmina Miasta Sulejówek.
38	2 dęby szypułkowe	S-Ratajewo, ul. Drobiarska, wsch. str. lasu od str. ul. Drobiarskiego, /obw. pnia 260cm i 240/230cm, wys. 20m/ obok dębu nr poz.29/obecnie ul. Konwaliowa/ dz. nr ew. 13 obr. 54, własność prywatna.
39	2 dęby szypułkowe	S-Ratajewo, ul. Szklarniowa, naprzeciw pd. str. muru grodzącego posesję, na obrzeżu lasu /obw.pnia 270cm i 330cm, wys. 18m/ <b>1/.</b> dąb na dz. nr ew. 77 obr. 62, władą Gmina Miasta Sulejówek, <b>2/.</b> na dz. nr ew. 23 obr. 62, własność prywatna
40	dąb szypułkowy	S-Ratajewo, ul. Drobiarska, posesja prywatna, w odległości ok. 7m od budynku mieszk.-letniskowego, /obw. pnia 256cm, wys. 20 m/
41	dąb szypułkowy	S-Miłosna przy ul. Okrzei obok " Willi Wandy " przy drodze łączącej ul. Kolejową i Okrzei-b. n., /obw. pnia 350cm wys. 20m / obok pomnika nr poz 23/ dz. nr ew. 2 obr. 35, właściciel Skarb Państwa, użytł. Gmina Miasta Sulejówek.
42	dąb szypułkowy	Sulejówek, ul. Poniatowskiego 21 (d.nr 17). Rośnie częściowo w linii ogrodzenia/ogrodzony siatką, obw. pnia 300cm, wys. 20m / obok uznanego pomnika dębu poz 16/ dz. nr ew. 1 obr 4, własność Wspólnota Mieszkaniowa „Pod Brzózka”.
43	dzika grusza	S-Żurawka, ul. Przejazd, naprzeciw Elektrowni w polu, dwupienna, / obw. pnia 160/140cm /, własność prywatna.
44	2 dęby szypułkowe - 1995r.	Sulejówek ul. Grottgera 44, odl. od ściany budynku kolejno 2m i 4m między budynkiem i ulicą, /obw. pnia: 1 dąb 250cm/h=20m, 2dąb 225cm/h=20m /, własność prywatna.
45	dąb szypułkowy-1995r.	Sulejówek ul Grottgera 39, 3-przewodnikowy, odl. ok. 2m od ściany budynku, / h=20m/, własność prywatna.
46	topola kanadyjska-1995r.	Sulejówek, ul. Głowackiego r/Krasińskiego, obok osiedla mieszk. i stadionu, teren miejski, / obw. pnia 490 cm, h=25m, 2 przewodniki / dz. nr ew. 59/5 obr. 8, własność Gmina Miasta Sulejówek.
47	dąb szypułkowy-1995r.	Miłosna ul. Małachowskiego, obok posesji nr 129/1 obr. 20 (posesja nr 2), /obw. pnia 280cm, h=18m/. W odl. 1m rośnie drugi dąb uznany jako drzewo krajobrazowe-pień wzdłuż pęknięty / dz. nr ew. 126 obr. 20, władą Gmina Miasta Sulejówek.

48	dąb szypułkowy-1995r.	Sulejówek ul. Drobiarska, zach. strona lasu, ok. 20m w głąb lasu m/w na wysokości drewnianego niezamieszkałego domu, / obw. pnia 350cm, h=20m / obecnie w głąbi lasu przy ul. Konwaliowej,
49	3 dęby szypułkowe-1995r.	Sulejówek, ul. Drobiarska, wzdłuż ogrodzenia działki, na której stoi kurnik, na drodze polnej, / obw. pni kolejno licząc od ul. Drobiarskiej 1/245cm, 2/240cm, 3/400cm- 2-pienny, h=20m /, własność prywatna.

Drzewa uznane za pomnikowe uchwałą Rady Miasta Sulejówek na wniosek właściciela:

1	4 dęby szypułkowe – 2005r.	Sulejówek ul. 11-go Listopada 4, posesja prywatna, obw. pni: 1) 260cm, 2) 232cm, 3) 263cm, 4) 206cm. Ad.1) – usytuowany w ogrodzie przydomowym od strony południowej budynku mieszkalnego, Ad.2) w sąsiedztwie budynku mieszkalnego od strony wschodniej, Ad.3) przy wschodniej granicy posesji ok. 60cm od ogrodzenia, Ad.4) usytuowany ok.1,5m od dębu nr 3 w kierunku zachodnim, koroną połączony z dębem nr 3. – uchwała RM nr195/XXXV/05 z dnia 25.01.2005r.
2	sosna – 2007r.	Sulejówek ul. Reymonta 30 – ogród przydomowy, przy granicy nieruchomości od strony południowej (blisko ogrodzenia od strony ulicy), obw.pnia 225cm, h = ok. 18m, własność prywatna, uchwała RM nr 97/XVII/07 z 13.12.2007r.

Drzewa Krajobrazowe		
Lp	Gatunek	Lokalizacja
1.	2 dęby szypułkowe-1995r.	Sulejówek, ul. Niemcewiczka, obok posesji nr 5, / obw. pnia 250cm, h=18m /obok posesji nr 1/ /obw. pnia 245cm h=20m/ teren miejski/ dz. nr ew. 51 obr. 7
2.	2 dęby szypułkowe-1995r.	Sulejówek, ul. Drobiarska- na pograniczu jezdni i pola, vis a vis wytwórni pustaków/ /betoniarni/, /obw. pnia : 290cm i 295cm, h=20m / dz. nr ew. 20/14 obr. 54, własność prywatna.
3	1 dąb szypułkowy-1995r.	Miłosna, ul. Małachowskiego- obok posesji nr 2, /patrz poz. 48/ w sąsiedztwie dębu pomnikowego,

2.3.2. Tereny i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami)

W Sulejówku ze względu na walory kulturowe chronione są obszary i obiekty.

- Formy ochrony obszarowej:

Strefa ochrony konserwatorskiej „A” – najcenniejszych architektonicznie i historycznie obiektów, związanych z życiem i działalnością Marszałka Józefa Piłsudskiego i Jędrzeja Moraczewskiego, w granicach ulic: Piłsudskiego, 11 Listopada, Legionów, Paderewskiego, wschodniej granicy działki nr ew. 86 obr. 42 oraz ul. Harcerskiej. W strefie obowiązują poniższe zasady, które winny być wprowadzane do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Zakaz podziału działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe;
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmiany funkcji obiektów zabytkowych;
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji budowlanych, remontowych, modernizacji infrastruktury;
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów kształtowania zieleni;
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków badań konserwatorskich oraz architektonicznych;
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków umieszczania urządzeń technicznych, tablic informacyjnych, reklam itp.

Strefa ochrony konserwatorskiej „B” obejmująca tereny osiedla Cechówka, w granicach wskazanych na rysunku studium. W strefie obowiązują poniższe zasady, które winny być wprowadzane do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podziału nieruchomości, na których znajdują się obiekty, objęte gminną ewidencją zabytków;
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian układu komunikacyjnego;
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków badań konserwatorskich oraz architektonicznych przy obiektach objętych gminną ewidencją zabytków;
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji budowlanych, remontowych, przy obiektach objętych gminną ewidencją zabytków (dotyczy bryły obiektu);
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac budowlanych, w otoczeniu obiektów objętych gminną ewidencją zabytków (oraz mających wpływ na ich ekspozycję);
- Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków umieszczania urządzeń technicznych, tablic informacyjnych, reklam itp.;
- Nawiązanie funkcją, gabarytami, sposobem usytuowania na działce oraz intensywnością zabudowy noworealizowanej do zabudowy historycznej.

Stanowiska archeologiczne – zgodnie z numeracją wg AZP:

- 20/56-69 – ślad osadnictwa (nowożytny)
- 21/56-69 – ślad osadnictwa (paleolit)
- 1/57-69 – ślad osadnictwa (nieznane datowanie).

Stanowiska archeologiczne wymagają utworzenia wokół nich stref ochronnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których powinny obowiązywać następujące ustalenia:

- obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej, zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- W Sulejówku znajdują się **obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków i objęte ewidencją** Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zamieszczone w poniższym wykazie:

Lp.	Adres	Rodzaj obiektu	Data budowy	Nr rejestru	Uwagi
1.	ul. Akacyjowa 6	bud. mieszk. mur. + brama wjazdowa	I. 20. XX w		
3.	Armii Krajowej 19	Kamienica mur.	I. 30. XX w.		
4.	Armii Krajowej 33	Willa „Józefina”	I. 30. XX w.		
5.	Armii Krajowej 77	Willa	I. 30. XX w.		
6.	Ul. Baryłki 10	Willa, mur.	I ćw. XX w.		
7.	ul. Cieplaka 15	bud. mieszk. mur.	I. 30. XX w.		
8.	ul. Chopina 10	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
9.	ul. Dąbrowskiego 1	Bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
10.	ul. Dworcowa 1	bud. mieszk. mur.	I. 20. XX w.		
11.	ul. Dworcowa 39	bud. mieszk. mur. „Littoria”	1937-38		
12.	ul. Dworcowa 55	Willa „Dewajtis”	1920		Urząd Miasta
13.	ul. Dworcowa 67	bud. mieszk. drewn.	Ok. 1930 r.		
14.	ul. Dworcowa 99	Willa, mur.	I ćw. XX w.		
15.	ul. Dworcowa 147	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
16.	ul. Dworcowa 151	Willa, mur.	I. 30. XX w		



Lp.	Adres	Rodzaj obiektu	Data budowy	Nr rejestru	Uwagi
17.	ul. Głowackiego 4	kam. mur.	I. 30. XX w		
18.	ul. Głowackiego 23	willa mur. „Helenówka”	1932 r.		
19.	ul. Kolejowa 38a, 38b, 38c	zespół 3 bud. kolejowych mur/drew.	I ćw. XX w.		
20.	ul. Kombatantów II Wojny Światowej 32	bud. mieszk. mur.	1933 r.		
21.	ul. Kombatantów II Wojny Światowej 36	willa mur.	I. 30. XX w		
22.	ul. Kombatantów II Wojny Światowej 38	bud. mieszk. mur.	XIX/XX w.		
23.	ul. Krasickiego 29	willa „Mały Dworek”	1928-1929 r.		
24.	ul. Krasickiego 33	bud. mieszk. mur.	ok. 1928 r.		
25.	ul. Kruczkowskiego 52	bud. mieszk. drew., tynk	1 ćw. XIX w.		
26.	ul. Lipowa 2	bud. mieszk. drew.	1 ćw. XX w.		
27.	ul. 11 Listopada 88	Willa, mur.	I. 30. XX w.		
28.	ul. 11 Listopada 139	bud. mieszk. mur.	1911 r.	<b>1299</b>	„Dworek Siedziba”
29.	ul. 11 Listopada 179	bud. mieszk. drew.	I. 30. XX w.		
30.	ul. 11 Listopada 185	Willa, mur.	I. 20. XX w.		
31.	ul. Oleandrów 3, ul. Oleandrów 5, ul. Padewskiego 94	Willa murowana wraz z zielenią	I ćw. XX w.	<b>1348</b>	1) willa „Milusin” 1923 2) budynek mieszk. drew/ mur. pocz. XXw. 3) willa „Bzów” – ok. 1920 r.
32.	ul. 3 Maja 27	bud. mieszk. mur.	1 ćw. XX w.		
33.	ul. 3 Maja 50	Willa, mur.	I. 30. XX w.		
34.	ul. Matejki 5	Willa, mur.	I. 30. XX w.		
35.	ul. Matejki 7	Willa, mur.	I. 30. XX w.		
36.	ul. Mińska 5	Willa, mur.	I. 20. XX w.		
37.	ul. Narutowicza 4	willa „Kaprys” drew	I ćw. XX w.		
38.	ul. Niemojewskiego 28	bud. mieszk. mur.	ok. 1932 r.		
30.	ul. Niemojewskiego 42	bud. mieszk. mur.	I. 30-te XX w		
40.	ul. Niemojewskiego 52	willa „Wesoły Domek”	1926		
41.	ul. Ogińskiego 5	Willa, mur.	1933 r.		
42.	ul. Orzeszkowej 3	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		willa „Wanda”
43.	ul. Okuniewska	kasyno	I. 50. XX w		
44.	ul. Okuniewska 55	bud. mieszk. mur.	I. 30-te XX w		
45.	ul. Paderewskiego 77	willa „Helin” mur.	I ćw. XX w.		
46.	ul. Paderewskiego 109	willa „Marysin” mur.	1931		
47.	ul. Piaskowa 7	bud. mieszk. mur.	I. 20. XX w.		
48.	ul. Piastowska 8	bud. mieszk. mur.	I.20/30.XX w.		
49.	Al. Piłsudskiego 11	bud. mieszk.	I ćw. XX w.		
50.	Al. Piłsudskiego 14	bud. mieszk. mur./drewn.	I ćw. XX w.		
51.	Al. Piłsudskiego 16	bud. mieszk. (d. gosp.)	I ćw. XX w.		
52.	Al. Piłsudskiego 18	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
53.	Al. Piłsudskiego 46	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
54.	ul. Poniatowskiego 8	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
55.	ul. Poniatowskiego 9	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
56.	ul. Poprzeczna 3	Willa mur.	I ćw. XX w.		
57.	ul. Prusa 7	willa mur.	1928 r.		

Lp.	Adres	Rodzaj obiektu	Data budowy	Nr rejestru	Uwagi
58.	ul. Przejazd 5	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
59.	ul. Puszkina 2	willa „Heknerówka”	I. 20-te XX w		
60.	ul. Reja 2	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
61.	ul. Reja 4	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
62.	ul. Reymonta 7	bud. mieszk. mur.	ok. 1930 r.		
63.	ul. Reymonta 18	bud. mieszk. drew.	I. 30. XX w.		
64.	ul. Reymonta 61	willa mur.	przed 1930 r		
65.	ul. Reymonta 77/79	bud. mieszk. drew.	ok. 1920 r.		
66.	ul. Sejnowa 6	willa „Dusieńka”	1936 r.		
67.	ul. Sienkiewicza 2A	willa mur.	1929 r.		z działką
68.	Ul. 15 Sierpnia 2	Willa, mur.	1921 r.		
69.	Ul. Spacerowa 7	Willa	I. 30. XX w.		
70.	ul. Staszica 1	bud. mieszk. mur.	I. 20. XX w		
71.	ul. Szekspira 4	bud. mieszk. drew.	I. 30. XX w.		
72.	ul. Świętochowskiego 19 / ul. Wyspiańskiego 1	Willa z oficyną mur.	I. 20. XX w		
73.	ul. Świętochowskiego 23	willa mur.	I. 30. XX w		
74.	ul. Świętochowskiego 40 / ul. Przybyszewskiego	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
75.	ul. Świętochowskiego 44	willa „Waleriana” mur./drew.	I. 20. XX w.		
76.	ul. Tetmajera 20	Willa, mur.	I. 20. XX w		
77.	ul. Wilsona 16	willa. drew.	I ćw. XX w.		
78.	ul. I Armii Wojska Polskiego 9	bud. mieszk. drew. otynkowany	I ćw. XX w.		
79.	ul. I Armii Wojska Polskiego 12	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
80.	ul. Wrońskiego 1	Willa, mur.	I 20. XX w.		Obecnie biblioteka
81.	ul. Wrońskiego 6	willa mur.	I 30. XX w.		
82.	ul. Żelazna/ Łukasieńskiego	cmentarz. rzym-kat	Zał. 1939 r.		
83.	Kopiec Współtwórców Niepodległej, Skwer Nepodległości	kopiec wraz z pomnikiem	1988 r.		
84.	Pomnik Mieszkańców Po- ległych i Pomordowanych w II Wojnie Światowej – Skwer Pamięci		1971 r.		
85.	Pomnik Żołnierzy AK Ba- talionu „Zośka” – Skwer Powstańców Warszawy		1990 r.		

W odniesieniu do **zabytków wpisanych do rejestru**, istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na:

- 1) prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych,
- 4) prowadzenie badań archeologicznych,
- 5) dokonywanie podziału zabytku,
- 6) zmianę przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z tego zabytku,
- 7) umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam itp.,
- 8) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

W odniesieniu do **obiektów objętych gminną ewidencją zabytków** istnieje obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- 1) wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- 2) robót budowlanych w otoczeniu obiektu objętego ewidencją,
- 3) badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych,
- 4) podziału obiektu objętego ewidencją,
- 5) zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z obiektu objętego ewidencją,
- 6) umieszczania urządzeń technicznych, tablic, reklam itp.,
- 7) podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu objętego ewidencją.

### 2.3.3. Tereny chronione na podstawie ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. nr 16, poz. 78, z późn. zmianami)

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 237, poz. 1657) wszystkie grunty rolne w granicach administracyjnych miast przestały być chronione prawnie, niezależnie od ich klasy i powierzchni. Wszystkie grunty rolne w Sulejówku, nie objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, mogłyby zatem zostać zabudowane w trybie decyzji o warunkach zabudowy, o ile spełnione byłyby warunki wynikające z art. 61. ust. 1, pkt 1, 2, 3, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki te dotyczą tzw. „dobrego sąsiedztwa”, dostępu do drogi publicznej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zgodności z przepisami odrębnymi. Wobec tego w Sulejówku jako jedyną barierę, mogącą powstrzymać rozpraszanie się zabudowy, niosące ze sobą znaczne obciążenia dla budżetu miasta, można traktować niewystarczające zaopatrzenie w wodę i brak dostępu do drogi spełniającej kryteria drogi publicznej. Dotyczy to terenów obecnie niezagospodarowanych, położonych w południowej i południowo-wschodniej części miasta. Do czasu budowy nowego ujęcia wody, umożliwiającego zaopatrzenie tego obszaru z sieci miejskiej, tereny rolne powinny być pozostawione w obecnym użytkowaniu i traktowane jako rezerwa rozwojowa miasta dla przyszłej urbanizacji – po wyczerpaniu się rezerw terenowych na obszarach już uzbrojonych.

Według klasyfikacji bonitacyjnej gleby w Sulejówku należą głównie do klasy V i VI oraz w mniejszym stopniu, w centralnej części Sulejówka, do klasy IVa i IVb. Pod względem typologicznym powszechnie na terenie miasta występują gleby z działu autogenicznego z rzędu gleb bielicoziemnych i

brunatnoziemnych. Gleby bielicoziemne reprezentowane są przez typ gleb bielicowych, natomiast gleby brunatnoziemne reprezentują typ gleb brunatnych kwaśnych oraz gleb brunatnych właściwych w podtypie wyługowane. Mniejsze powierzchnie zajmują gleby z działu gleb hydrogenicznych, rzędu pobagiennych reprezentujących typ murszowy. Gleby takie spotykamy na terenie Królewskiego Bagna oraz na terenie poligonu w zagłębieniach związanych z wydiami. Najmniejsze powierzchnie zajmują gleby wykształcone w dolinkach rzecznych jako gleby napływowe, z rzędu gleb aluwialnych reprezentujących typ mad rzecznych. Coraz większe powierzchnie zaczynają zajmować także gleby z działu gleb antropogenicznych zaliczonych do działu gleb kulturoziemnych oraz industrio- i urbanoziemnych.

Powierzchnia użytków rolnych w granicach administracyjnych Sulejówka wynosi około 650 ha, czyli ponad 30% całkowitej powierzchni miasta (1951ha). Największe obszary gruntów rolnych znajdują się w południowej części miasta, pomiędzy ul. Czynu Społecznego i pasmem wielofunkcyjnej zabudowy wzdłuż Traktu Brzeskiego.

Lasy zajmują w mieście powierzchnię około 620 ha, co stanowi około 30% powierzchni Sulejówka. Największy i najcenniejszy kompleks stanowią lasy w obrębie poligonu wojskowego. Pozostałe to las w Woli Grzybowskiej, w rejonie ul. Mariańskiej (Ratajowo Północne), Glinianki, Królewskie Bagno, lasy w Nowej Żurawce i Królewskie Brzeziny. Znaczny areał gruntów leśnych, parcelowanych jeszcze przed II Wojną Światową, objęty jest zgodą Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:**

- Utrzymaniem i zapewnieniem skutecznej ochrony obszarowych form ochrony przyrody;
- Uaktualnieniem rejestru pomników przyrody;
- Uaktualnieniem ewidencji konserwatorskiej;
- Podporządkowaniem działań inwestycyjnych w strefach ochrony konserwatorskiej i w Enklawie Historycznej priorytetom konserwatorskim;
- Ochroną kompleksów leśnych o największych walorach przyrodniczych;
- Wyeksponowaniem przestrzennym i informacyjnym zabytków przyrody i kultury oraz zorganizowaniu z ich wykorzystaniem spójnego systemu turystycznego (zwiedzania);

- Traktowaniem terenów rolnych w południowo-wschodniej części miasta jako perspektywicznej rezerwy rozwojowej i utrzymaniem ich w obecnym użytkowaniu do czasu zapewnienia zaopatrzenia w wodę z wodociągów miejskich oraz ze zbiorowych układów zaopatrzenia w wodę, składających się z ujęcia wody, stacji uzdatniania wody, obsługującej min. 40 domów.

### **3. Realizacja studium**

#### **3.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta, jakości życia mieszkańców, stanu prawnego gruntów, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

##### **3.1.1. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta, stan prawny gruntów**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powinno dać przede wszystkim odpowiedź na pytanie o kierunki przekształceń istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy miasta w perspektywie co najmniej najbliższych 15 lat. Jednym z ważnych celów tych przekształceń jest zwiększenie efektywności gospodarczego wykorzystania przestrzeni miejskiej. Dla określenia potrzeb i możliwości przekształceń zagospodarowania miasta, podporządkowanych takiemu celowi konieczne jest znalezienie odpowiedzi na następujące zasadnicze pytania:

- Jakie są realne perspektywy przyrostu liczby mieszkańców?
- Gdzie nowi mieszkańcy Sulejówka będą pracować (to jest pytanie o liczbę i rodzaj miejsc pracy na miejscu)?
- Jaka jest (może być w perspektywie) konkurencyjność miasta; z jakimi gminami sąsiednimi może konkurować i w czym?
- Jaka jest zależność rozwoju miasta od warunków otoczenia, przede wszystkim zależność wynikająca z położenia miasta w obszarze metropolii warszawskiej?

Wyjaśnienie tych kwestii pozwoli na określenie potrzeb terenowych – ile potrzeba terenów i na co? Jednocześnie ważne jest określenie możliwości, jakie stwarza miasto w tym zakresie, tj. podaż terenów w podziale na:

- mieszkaniowe dla dużych inwestorów instytucjonalnych (zabudowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna),
- mieszkaniowe dla pojedynczych przedsięwzięć, typu domy jednorodzinne w istniejących, niezabudowanych enklawach,

- usługi publiczne,
- centra usługowe,
- tereny rekreacyjno-sportowe,
- tereny pracy (poza centrami usługowymi)

oraz ich przygotowanie dla inwestycji.

Podstawowymi dokumentami, które pozwalają przynajmniej częściowo odpowiedzieć na postawione pytania są:

Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Sulejówek do 2015 r.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

- Perspektywy przyrostu liczby mieszkańców

Sytuację demograficzną w latach 2000 – 2007 można uznać za ustabilizowaną. Przeciętny przyrost naturalny oscylował wokół 120 osób rocznie. Przeciętne dodatnie saldo migracji wynosiło około 100 osób rocznie. Żadne przesłanki nie wskazują, by sytuacja w tym zakresie miała się radykalnie zmienić. Oznacza to m.in., że zakładany wzrost liczby mieszkańców o ok. 12,0 tys. osób w perspektywie 10 letniej musiałby być w 85 – 90% rezultatem dodatkowego, bardzo poważnego zwiększenia napływu migracyjnego, w krótkim stosunkowo okresie. Byłoby to zwiększenie liczby ludności stale zamieszkałej o około 66%.

Migracje o takiej skali, w proporcji do liczby ludności zdarzają się wyjątkowo. Musi zachodzić zespół warunków występujących łącznie, do których należą przede wszystkim:

- bardzo wysoka atrakcyjność miejsca imigracji w porównaniu do miejsc konkurencyjnych,
- bardzo duża chłonność obszaru imigracyjnego, pozwalająca na szybkie lokowanie się napływającej ludności.

Warunek pierwszy, to zasadniczo atrakcyjność zamieszkiwania (ogólne warunki zamieszkiwania i koszty) i atrakcyjność pracy (bogaty, zróżnicowany rynek pracy na miejscu lub w dogodnej dostępności komunikacyjnej).

Warunek drugi, to możliwość szybkiego budowania mieszkań zróżnicowanych cenowo, w zespołach zabudowy (konieczne są do tego przede wszystkim zasoby gruntów przygotowanych, tj. podzielonych i z dostępem do dróg publicznych, wodociągu i kanalizacji).

Sulejówek był pomyślany (i budowany) jako atrakcyjny zespół jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, jednak bardziej dostępny cenowo niż niektóre,

podobne zespoły po lewej stronie Wisły (np. Konstancin, Podkowa Leśna, Milanówek). Nadal też pozostaje takim zespołem. Miejsca pracy miały znaczenie marginesowe. Rynek pracy był i nadal znajduje się w Warszawie. Możliwości zmian obu tych czynników oczywiście istnieją. Są jednak ograniczone zarówno ze względu na chęć utrzymania dotychczasowego charakteru „zielonego miasta Sulejówka”, jak i na bardzo wysokie koszty kompleksowego, szybkiego przygotowania terenów do budowania. Nie jest też możliwa istotna zmiana relacji miejsca pracy – miejsca zamieszkania.

Ta sytuacja prowadzi do wniosku, że przyrosty liczby stałych mieszkańców mogą rosnąć sukcesywnie, ale w perspektywie 10 lat można się liczyć z osiągnięciem przez miasto liczby ludności na poziomie nie większym niż 23,0 tys. mieszkańców. Jest to przyrost około 5,0 tys. osób, z czego co najmniej 4,0 tys. będzie pochodzić z zewnątrz. Pomijając w tym miejscu konieczne rozgęszczenia istniejących mieszkań (domów) i zaspokojenie popytu lokalnego na nowe mieszkania (domy), dla tych 4,0 tys. osób konieczne jest wskazanie w studium i następnie w planach miejscowych, nowych terenów mieszkaniowych. Konieczne jest też zarezerwowanie w budżecie miasta środków na przygotowanie tych terenów.

- Praca

Przyjmuje się założenie, że bogaty i zróżnicowany rynek pracy dla mieszkańców Sulejówka pozostanie nadal w Warszawie, ewentualnie w Mińsku Mazowieckim. Praca na miejscu to przede wszystkim usługi publiczne oraz ograniczone lokalizacyjnie, przeważnie małe, zakłady prywatne produkcyjne, usługowe, transportowe itp. Liczba firm prywatnych (w większości nie większych niż kilku osobowe) oscyluje wokół 2,0 tys. Nie ma żadnych przesłanek, by prognozować znaczący wzrost ich liczby. Nie ma również w Sulejówku warunków na lokowanie firm dużych, aczkolwiek pewne możliwości aktywizacji gospodarczej niesie ze sobą sąsiedztwo planowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy w wariantcie IIIa wraz z najbliższym węzłem „Zakręt” oraz działania miasta w kierunku stworzenia strefy ekonomicznej. W planowaniu miejsc pracy istotny jest czynnik lokalizacyjny, jakim dla firm w Sulejówku jest oparcie się o Trakt Brzeski. Pojawienie się takich firm w innych miejscach uznaje się za wyraźnie kolizyjne z charakterem istniejącej zabudowy. To przesądza o dominującym charakterze (strukturze) przyszłych miejsc pracy i, w sposób

pośredni, o lokalizacji nowych terenów mieszkaniowych. Muszą one być lokowane w dobrej dostępności komunikacyjnej transportem publicznym do warszawskiego rynku pracy (przede wszystkim w łatwej dostępności do centrum Warszawy). Taka lokalizacja przyszłych terenów zabudowy mieszkaniowej zwiększy szanse Sulejówka na oczekiwany napływ ludności z zewnątrz. Nadal jednak będzie to zespół mieszkaniowy z dominacją zabudowy jednorodzinnej i bardzo ograniczonymi możliwościami pracy na miejscu. Odnosi się to zarówno do liczby tych miejsc pracy jak i ich struktury – dominować będą usługi publiczne, niewielkie zespoły (ośrodki) usług komercyjnych i miejsca pracy w małych firmach rzemieślniczych, transportowych itp.

Przebudowa Sulejówka na samowystarczalny ośrodek miejski (praca, mieszkanie, kultura, rozrywka, rekreacja itp. „na miejscu”) nie jest ani pożądana, ani możliwa. Podkreśla się w tym miejscu znaczenie powiązań z Warszawą komunikacją publiczną, przede wszystkim kolejową. Komunikację autobusową, a tym bardziej konieczność używania samochodu na co dzień, uznaje się za czynnik wyraźnie ograniczający konkurencyjność Sulejówka dla lokowania się w nim nowych mieszkańców.

- Konkurencyjność miasta i zależność od warunków otoczenia

Klimat „miasta zielonego” z dużymi możliwościami zachowania tego charakteru, przy jednoczesnym położeniu w zasięgu „racjonalnej” dostępności do centrum stolicy, stanowi o jego przewadze konkurencyjnej nad miastami (zespołami), które taki charakter utraciły przez złą praktykę lokalizacyjną. Sulejówek nie jest jednak wyjątkiem na mapie metropolii warszawskiej – w bliskim zasięgu ma tzw. pasmo otwockie. Sulejówek może zwiększać swoją konkurencyjność przez polepszanie stanu istniejącego – przygotowanie nowych terenów do budowania (w komunikacyjnie korzystnych lokalizacjach), budowę i modernizację ulic, wodociągów, kanalizacji, obiektów lokalnych usług publicznych. Pomysł, który pojawił się w planie obszaru metropolitalnego, żeby Sulejówek stał się w przyszłości „centrum podobszaru południowo – wschodniego” jest niemożliwy do zrealizowania bez kompleksowej przebudowy układu powiązań komunikacyjnych w tym „podobszarze”, jak i bez kompleksowej przebudowy centrum Sulejówka i zmiany jego dotychczasowego charakteru. Ale nawet spełnienie tych warunków nie spowoduje, że Sulejówek stanie się jakimś znaczącym ośrodkiem dla fragmentu metropolii stołecznej. Trzeba bowiem brać



pod uwagę różnice potencjałów między Warszawą (około 1,0 mln. mieszkańców w centralnej części i 1,6 mln. w granicach administracyjnych) z narzutem funkcji stołecznych a pozostałymi miastami w metropolii. Największe z tych miast liczą niewiele ponad 50,0 tys. mieszkańców i nawet te nie stały się ośrodkami – centrami dla swojego bliskiego otoczenia. Korzysta się z usług i pracy w Warszawie z pominięciem tych miast, których oferta zawsze będzie niekonkurencyjna. To m.in. powoduje, że takiej oferty w tych miastach nie ma – brak jest popytu w wielkości ekonomicznie uzasadnionej. Można jedynie założyć, że miasto typu Sulejówka utworzy unikalne usługi, przyciągające nie tylko mieszkańców, ale adresowane do użytkowników z zewnątrz. Takim terenem dysponuje miasto w postaci tzw. Glinianek i celowe jest jego wykorzystanie na budowanie zespołu sportowo – wypoczynkowego z bazą hotelową oraz wykorzystaniem występujących tu prawdopodobnie źródeł geotermalnych (miasto uzyskało koncesję na odwiert) do budowy unikalnego ośrodka rekreacyjnego.

Drugie ograniczenie konkurencyjności Sulejówka jest rezultatem istniejącego i utrwalanego systemu powiązań komunikacyjnych. Tereny atrakcyjne znajdują się w dostępności pieszego dojścia do przystanków komunikacji kolejowej. Można przyjąć, że linią demarkacyjną jest ulica Drobiarska (tereny na północ od ul. Okuniewskiej, są w zasadzie nie dostępne do gospodarczego wykorzystania z wyjątkiem małych enklaw). Są to jednak tereny atrakcyjne dla zabudowy mieszkaniowej. Miejsca pracy można lokować w zasadzie w oparciu o Trakt Brzeski (warunkiem powstania nowych zespołów miejsc pracy w tym rejonie jest rozbudowa lokalnego, obsługującego układu komunikacji). Ta lokalizacja przesądza o charakterze tych miejsc pracy – będzie to powielenie (rozbudowa lub budowa nowych) istniejącej ich struktury funkcjonalnej. Łatwa dostępność Traktu Brzeskiego (nawet przy założeniu budowy drogi serwisowej i ograniczeniu ilości powiązań) i obwodnicy wschodniej Warszawy stwarza korzystne warunki również dla centrów transportowo – logistycznych. Może to być nowy element w tym obszarze miasta. Koniunktura na te centra na razie jest gasnąca ze względu na zahamowanie wzrostu przewozów. Takie tempo wzrostu, jakie notowano w latach 1990 – 2000 już się nie powtórzy, zaczynaliśmy bowiem od bardzo małych wielkości. Wraz z kolejnym ożywieniem gospodarczym popyt na takie centra ma jednak szanse wzrosnąć. To zaś, jak i istniejące w tym rejonie potrzeby sugerują, że

wewnętrzny układ drogowy tej części miasta musi być projektowany z uwzględnieniem warunków dla tzw. transportu ciężkiego.

- Tereny, jakimi dysponuje miasto

Powierzchnia miasta w granicach administracyjnych wynosi 19,32 km<sup>2</sup>. Blisko 30% tego terenu stanowią grunty rolne. Na tym tle zasób terenów w mieście do ewentualnej zabudowy prezentuje się skromnie – jest to około 45 ha, przy czym brane są pod uwagę tereny prywatne, które mogą być wskazane, lub już zostały wskazane, jako tereny do zabudowy w planach miejscowych. Przy uwzględnieniu tylko tzw. korzystnych lokalizacji mieszkaniowych, liczba wolnych działek, stanowiących enklawy w istniejącej zabudowie mieszkaniowej wynosi około 600. Do tego doliczyć należy tereny wymagające reparcelacji, z których można uzyskać około 400 działek (jeżeli maksymalne wielkości działek po podziałach nie będą istotnie odbiegać od ustalonych w tych planach wielkości minimalnych). Daje to liczbę około 1000 działek, które mogą stosunkowo szybko wejść do obrotu. Z tego jednak tylko około 600 działek, położonych przy istniejących ulicach, w obszarze objętym (lub projektowanym do objęcia w najbliższych latach) systemem wodociągowym i kanalizacyjnym, można uznać za przygotowane do budowania. Pozostałe wymagają wybudowania ulic i systemu wodno-kanalizacyjnego. W przeciwnym razie ich zabudowa nie będzie możliwa, a oferowane ceny nie będą skłaniały właścicieli do sprzedaży. Przyjmując, że na potrzeby ludności z zewnątrz zostanie przeznaczonych 2/3 działek przygotowanych do budowania (reszta zaspokoi tzw. potrzeby własne dotychczasowych właścicieli), faktyczna podaż działek budowlanych mieszkaniowych może zbliżyć się do wielkości około 400. Przy założeniu szybkiego przygotowania (reparcelacja, ulice, wodociągi, kanalizacja) części terenów położonych poza istniejącą zabudową mieszkaniową, szacuje się, że można uzyskać w ciągu 10 lat jeszcze około 300 działek pod nową zabudowę mieszkaniową. Razem daje to możliwość zamieszkania dla około 2,5 – 2,8 tys. nowych mieszkańców Sulejówka.

Licząc się z napływem z zewnątrz na poziomie około 4,0 tys. osób i przyjmując w uproszczeniu, że równa się to popytowi na nowe domy jednorodzinne w tym mieście, to po stronie podaży powinno się pojawić w tym czasie około 400 działek, tj. około 50 hektarów terenów przygotowanych do

budowania. Nie jest to dużo, w stosunku do około 600 hektarów terenów obecnie rolnych, nawet biorąc pod uwagę, że około połowa tych terenów nie nadaje się i nie będzie się nadawać do średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Barięą jest nawet nie tyle koszt przygotowania terenów – w przypadku terenów pod zespoły zabudowy stawiane systemem deweloperskim część kosztów można przenieść na instytucjonalnego inwestora. Za poważną barierę uznać należy położenie tych wolnych terenów (faktycznie już dawno nie użytkowanych rolniczo). O ile pogranicze Warszawy i tereny południowej Szkopówki są lokalizacyjnie atrakcyjne, to tereny na południe od ulicy Szklarniowej i ulicy Czynu Społecznego już takimi nie są. To zresztą potwierdza analiza opracowanego na podstawie Strategii Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2005 – 2013. Zadania, które można uznać za służące przygotowaniu terenu do budowania, koncentrują się w środkowej i zachodniej częściach miasta, a programy budowy (modernizacji) ulic w zasadzie nie pojawiają się na południe od ulicy Czynu Społecznego. Preferencje te można uznać za uzasadnione – oddają one dobrze rozkład przestrzenny atrakcyjności lokalizacyjnej Sulejówka. W konsekwencji jednak, znaczna część brakujących 50 hektarów powinna być znaleziona na obszarze wysokiej atrakcyjności, jeżeli mają one przyciągnąć coraz bardziej wymagających inwestorów mieszkaniowych. Rozważyć należy również, czy nie zmienić proporcji zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Zwiększenie tej drugiej może istotnie wpłynąć na wzrost podaży atrakcyjnych terenów mieszkaniowych, pod warunkiem ostrych rygorów, co do urbanistyki tych zespołów i formy architektonicznej budynków. Za najbardziej predestynowane do lokalizacji nowych zespołów mieszkaniowych należy uznać tereny położone w najbardziej na zachód wysuniętej części miasta – otoczone są one z trzech stron zabudową mieszkaniową w obrębie Wesołej i stanowiłyby jej naturalną kontynuację. Wprowadzenie na te tereny nowego, odpowiednio intensywnego zagospodarowania byłoby impulsem do uzyskania dodatkowego powiązania drogowego Sulejówka z Wesołą (Warszawą), poprzez rozbudowę ul. Wspólnej. Uzasadniałoby również przełożenie sieci infrastruktury technicznej poza tereny już zabudowane (gazociąg sieci elektroenergetyczne).

Tereny produkcyjne pozostaną (poza istniejącymi wyjątkami) w pasie przylegającym do Traktu Brzeskiego i nie wydaje się, by były problemy z brakiem równowagi między podażą i popytem.

Największym problemem mogą być natomiast tereny pod usługi komercyjne, częstego użytkowania oraz tereny pod usługi publiczne. Zasób niezabudowanych gruntów komunalnych stanowi zaledwie około 10,9 ha i jest dość rozdrobniony. Największa działka, o powierzchni około 6,7 ha znajduje się w zachodniej części miasta, na Szkopówce, na terenach wskazywanych do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Może być wykorzystana do budowy usług publicznych lub jako zasób gruntów na wymianę, w przypadku konieczności pozyskania terenów pod inwestycje publiczne w innych częściach miasta.

Przyrost nawet 5,0 tys. mieszkańców wymagać będzie wskazania więcej niż dotychczas terenów pod mini-centra usługowe. Rezerwy terenowe na te cele są skąpe. Takie tereny powinny być wskazane (poza dwoma mini-centrami lokalizowanymi w oparciu o przystanki kolejowe), dla Żurawki oraz Szkopówki (jeżeli ma być ona terenem dla zabudowy mieszkaniowej w zespołach). Pewne rezerwy terenów pod usługi kryją się po północnej stronie ulicy Okuniewskiej (tereny wojskowe stopniowo otwierane dla nie-wojskowej działalności). Jednak mogą one stanowić uzupełnienie, trudno dostępne ze względu na barierę, jaką stanowi ulica Okuniewska. Jej przekraczanie w poziomie (a inne rozwiązania nie są przewidywane), pozwala na wskazywanie tych terenów tylko pod usługi, z których korzysta się sporadycznie i nie w sposób masowy.

- Możliwości przygotowania terenów

Orientacyjny szacunek kosztów pozwala przyjąć wstępnie, że minimalne łączne nakłady na ulice, kanalizację i wodociągi (tj. tzw. ograniczony zakres przygotowania terenu) mogą osiągnąć wielkość w granicach 40,0 – 50,0 mln. zł. w cenach 2008 r. Są to koszty bez wykupu gruntów pod ulice (dla przykładu, koszty wykupów z lat 2002 - 2006 szacowane były w r. 2006 na około 15,0 mln zł., z których wypłacono w tym okresie zaledwie 0,5 mln. zł.). Nie uwzględnia się jednak w tym szacunku możliwości przeniesienia części kosztów przygotowania terenów na inwestorów, przede wszystkim instytucjonalnych. Ich potrzeby powinno się brać pod uwagę planując przeznaczenie terenów (opłaty adiacenckie mogą pokryć tylko do 50 procent kosztów budowy infrastruktury, ale są to pieniądze do odzyskania dopiero po jej wybudowaniu).

### 3.2.2. Polityka przestrzenna województwa

Polityka przestrzenna województwa wyrażona jest w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, uchwalonym 7 czerwca 2004 r.

Sulejówek położony jest na terenie, włączonym w planie do aglomeracji warszawskiej, w odniesieniu do której, jako kierunek działań, ustalono poprawę efektywności struktur przestrzennych. W zakresie rozwoju ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej Sulejówek dotyczą:

- Modernizacja drogi krajowej nr 2, budowa wschodniego odcinka obwodnicy Warszawy oraz modernizacja magistrali kolejowej Berlin-Moskwa. Są to zadania należące programu rządowego.
- Budowa linii przesyłowych 400 kV lub 220 kV po trasach istniejących linii 220 kV oraz budowa nowej linii kablowej 400 kV lub 220 kV dla wzmocnienia zasilania aglomeracji warszawskiej lub dla potrzeb rozwoju krajowego systemu elektroenergetycznego;
- Modernizacja stacji „Miłosna” (ewentualna budowa dodatkowego pola liniowego 400 kV);
- Adaptacja gazociągu wysokiego ciśnienia.

W zakresie poprawy warunków środowiska przyrodniczego:

- Zapewnienie ochrony obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody (Mazowiecki Park Krajobrazowy, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu)
- Zapewnienie ciągłości powiązań przyrodniczych,
- Zwiększenie lesistości i ochrona lasów.

W zakresie ochrony i wykorzystania wartości kulturowych:

- Objęcie ochroną najważniejszych miejsc pamięci narodowej i obszarów tożsamości historycznej,

W zakresie poprawy efektywności struktur przestrzennych:

- Włączenie Sulejówka do strefy zaplecza mieszkaniowego dla Warszawy,
- Ustalenie lokalizowania inwestycji zgodnych z istniejącymi funkcjami wiodącymi,
- Prowadzenie działań na rzecz kształtowania krajobrazu harmonijnie skomponowanego i zachowującego tożsamość kulturową i walory krajobrazowe,
- Prowadzenie działań na rzecz zintegrowanego systemu komunikacji publicznej,
- Prowadzenia działań na rzecz rozwoju systemów transportowych,
- Porządkowanie żywiłowej urbanizacji strefy podstołecznej.

### **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **1. Kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta**

##### **1.1. Zasady kompozycji, zagospodarowania i użytkowania terenów**

- Ustala się zachowanie obecnej struktury przestrzennej miasta, poprzez utrzymanie i rozwój funkcji i zagospodarowania, charakterystycznych dla poszczególnych pasm o różnej charakterystyce w części południowej i historycznego układu urbanistycznego Miłosnej w części północnej;
- Ustala się wykorzystanie w pierwszym rzędzie istniejących rezerw terenowych, w obrębie obszarów już zainwestowanych a następnie sukcesywne wykorzystywanie rezerw terenowych na terenach objętych uchwalonymi planami miejscowymi;
- Wskazuje się tereny podlegające restrukturyzacji zagospodarowania, polegającej na porządkowaniu zabudowy, podziałów własnościowych i obsługi komunikacyjnej;
- Wskazuje się tereny intensyfikacji zagospodarowania, polegającej na uzupełnianiu struktury urbanistycznej istniejących zespołów zabudowy;
- Wskazuje się obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – w pierwszym etapie dla „Glinianek”, terenów Szkopówki, wielofunkcyjnego pasma zabudowy wzdłuż Traktu Brzeskiego;
- Wskazuje się obszary wielofunkcyjnych centrów miejskich, rozwijane w oparciu o istniejące i nowe tereny i obiekty usługowe, prywatne i publiczne, stanowiące główne elementy miejskiego systemu przestrzeni publicznych;
- Ustala się czasowe pozostawienie terenów rolnych, położonych na południe od ul. Czynu Społecznego jako rezerwy dla rozwoju miasta w dalszej przyszłości, po zapewnieniu nowych źródeł zaopatrzenia w wodę i rozbudowie sieci drogowej.

##### **1.2. System transportowy**

- Ustala się zasadę ograniczania wlotów ulic miejskich i zjazdów na prywatne posesje z drogi krajowej nr 2 i drogi wojewódzkiej nr 637, poprzez budowę jezdni serwisowych i rozbudowę obsługującej sieci ulicznej, w szczególności na terenach aktywności gospodarczej w rejonie Traktu Brzeskiego;

- Ustala się budowę bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową Warszawa – Terespol w ciągu drogi wojewódzkiej nr 638 (Al. Piłsudskiego) i drogi powiatowej prowadzonej ul. Asfaltową/Przejazd/Nowo-Krasińskiego;
- Dopuszcza się modernizację linii kolejowej, polegającą na dobudowie dodatkowych torów i zwiększeniu liczby przewozów, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości, związanych z hałasem i drganiami w ramach terenów kolejowych oraz zastosowaniu środków, zapewniających właściwą ochronę akustyczną budynków (ekrany akustyczne, wymiana torów itp.);
- Ustala się uzupełnienie podstawowego układu transportowego miasta, w szczególności poprzez: modernizację ul. Drobiarskiej, Szklarniowej, Czynu Społecznego, Wspólnej, Moraczewskiego, Jana III Sobieskiego, Narutowicza, 3 Maja, Armii Krajowej układ podstawowy części miasta (ul. Szosowa, Ratajowo południowe);
- Ustala się obowiązek podjęcia działań, mających na celu stworzenie sprawnego systemu transportu publicznego w obrębie całego Sulejówka i łączącego miasto z Warszawą (wykorzystanie kolei, współpraca z ZTM-Warszawa);
- Ustala się uzupełnienie programu parkingowego w rejonie obiektów usługowych, szczególnie targowiska miejskiego oraz w zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- Podstawą do projektowania parkingów dla zabudowy mieszkaniowej winien być wskaźnik motoryzacji wynoszący 420 samochodów/1000 mieszkańców. Wskaźniki dla innych funkcji przyjmowane będą w następujących granicach: od 20 do 40 miejsc postojowych/100 zatrudnionych i od 20 do 25 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- W przypadku modernizacji drogi krajowej, dróg wojewódzkich oraz linii kolejowej ustala się obowiązek stosowania środków technicznych, ograniczających emisję hałasu komunikacyjnego;
- Ustala się obowiązek opracowania i budowy systemu dróg rowerowych;
- Wprowadza się obowiązek uspokojenia ruchu samochodowego w obrębie terenów mieszkaniowych poprzez ograniczenie dostępu dla samochodów ciężarowych, eliminację ruchu tranzytowego, stosowanie środków technicznych i administracyjnych ograniczających prędkość ruchu samochodów.

### 1.3. Systemy infrastruktury technicznej

- Ustala się obowiązek wyprzedzającej, w stosunku do realizacji inwestycji, budowy infrastruktury technicznej, stosowanie rozwiązań indywidualnych, dopuszcza się wyłącznie do jako przejściowe do czasu pełnej realizacji sieci;
- Ustala się podjęcie działań, mających na celu ochronę ujęć wód podziemnych, w tym objęcie systemem kanalizacji wszystkich obiektów i terenów, znajdujących się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody;
- Jako podstawowe źródła zaopatrzenia miasta w wodę ustala się istniejące ujęcia wody na Szkopówce i poligonie wojskowym;
- Ustala się obowiązek podjęcia prac, mających na celu określenie możliwości rozbudowy istniejących ujęć wody i budowy nowych w okresie perspektywicznym;
- Ustala się, że otwarcie dla nowych inwestycji terenów obecnie niezagospodarowanych lub użytkowanych rolniczo, w południowej części miasta będzie możliwe po zapewnieniu nowych źródeł zaopatrzenia w wodę;
- Ustala się objęcie systemem kanalizacji miejskiej terenów położonych na peryferiach miasta i terenów rozwojowych, z uwzględnieniem zasady równoczesnej budowy sieci kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej i utwardzonych ulic;
- Ustala się objęcie systemem kanalizacji wszystkich obiektów i terenów, znajdujących się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody;
- Ustala się rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej, obejmującą m. in. konserwację i przebudowę rowów istniejących oraz budowę nowych: rowów, kanałów deszczowych i zbiorników retencyjnych;
- Zaleca się budowę lokalnych zbiorników gromadzących wody opadowe, z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych (np. podlewania ogrodów);
- Ustala się obowiązek ograniczenia źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz oraz upowszechnienie źródeł ciepła, opartych o paliwa odnawialne;
- Dopuszcza się modernizację gazociągu wysokiego ciśnienia, polegającą na zastosowaniu technologii umożliwiającej zmniejszenie zasięgu strefy uciążliwości lub zmianę jego przebiegu w północnym odcinku;
- Ustala się rozbudowę i modernizację systemu elektroenergetycznego, polegającą na budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn, wymianie



linii przesyłowych na dostosowane do przesyłanej mocy, kablowaniu sieci niskich, średnich i wysokich napięć;

- Ustala się budowę linii przesyłowych 400 kV lub 220 kV po trasach istniejących linii 220 kV oraz budowę nowej linii kablowej 400 kV lub 220 kV dla wzmocnienia zasilania aglomeracji warszawskiej lub dla potrzeb rozwoju krajowego systemu elektroenergetycznego;
- Ustala się obowiązek upowszechnienia segregacji odpadów u źródła.

## **2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz obszarów i obiektów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

W celu ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych Sulejówka ustala się:

- Zachowanie i ochronę oraz rozwój jakościowy terenów aktywnych przyrodniczo, w tym w szczególności ochronę i wzmocnieniem istniejących zbiorowisk leśnych;
- Ochronę wydm, stanowiących charakterystyczne formy krajobrazu;
- Skuteczną ochronę obszaru o niskim poziomie izolacji wód podziemnych od terenu oraz stałe monitorowanie i minimalizację zagrożeń, w strefie ochrony pośredniej ujęć wody;
- Kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym kanalizacji deszczowej;
- Ochronę i bieżącą konserwację istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- Podjęcie działań, mających na celu utrzymanie i wzmocnienie ponadlokalnego ciągu ekologicznego łączącego Mazowiecki Park Krajobrazowy z lasami leżącymi na północ od Sulejówka;
- Opracowanie programu ochrony dziedzictwa kulturowego na rzecz rozwoju usług kultury, nauki, turystyki;
- Podjęcie działań, mających na celu wyeksponowanie, uporządkowanie i szersze udostępnienie najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych;
- Uwzględnienie w planowanym zagospodarowaniu terenu występujących w mieście i jego sąsiedztwie obszarowych form ochrony przyrody oraz zapewnienie warunków, umożliwiających skuteczną ich ochronę;
- Uaktualnienie rejestru pomników przyrody;

- Uaktualnienie ewidencji konserwatorskiej;
- Podporządkowanie działań inwestycyjnych w strefach ochrony konserwatorskiej i w strefie historycznej priorytetom konserwatorskim;
- Ochronę kompleksów leśnych o największych walorach przyrodniczych.

### **3. Ustalenia dotyczące obszarów wskazywanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oraz obszarów wymagających przekształceń**

Ustala się następujące kierunki realizacji studium:

- Wykorzystanie dla rozwoju mieszkalnictwa, miejsc pracy i realizacji obiektów handlowych istniejących rezerw terenowych, w pierwszym etapie realizacji studium – w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych uchwalonymi planami miejscowymi;
- Objęcie chaotycznie zabudowywanych terenów w paśmie wzdłuż Traktu Brzeskiego programem restrukturyzacji zagospodarowania;
- Sukcesywną realizację planów miejscowych, już uchwalonych;
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających ochrony, rozwiązywania problemów i konfliktów rozwojowych lub mogących uzupełnić ofertę terenową, która przyciągnie inwestorów sektora prywatnego („Glinianki”, Szkopówka, pasmo terenów wzdłuż Traktu Brzeskiego);
- Zgodne z potrzebami mieszkańców wyposażenie miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym;
- Dopuszczenie realizacji obiektów z zakresu usług publicznych i komunalnej zabudowy mieszkaniowej na wszystkich terenach, będących własnością miasta, w zależności od potrzeb, niezależnie od funkcji terenów sąsiednich;
- Zapewnienie rezerw przestrzennych na budowę niezbędnych obiektów usług publicznych na terenach przewidywanych jako rozwojowe dla mieszkalnictwa oraz skoordynowanie inwestycji publicznych z prywatnymi.

#### **3.1. Ustalenia dla terenów o różnej charakterystyce funkcjonalnej**

W obrębie zurbanizowanej części miasta wyróżnia się tereny, charakteryzujące się odmiennymi formami zagospodarowania, różną funkcją i wskaźnikami wykorzystania terenu, w tym:

- tereny istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej położone wzdłuż linii kolejowej oraz w osiedlu Miłosna tzw. „tereny śródmiejskie”,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny aktywności gospodarczej – usług komercyjnych, produkcji, składów i magazynów,
- tereny usług publicznych.

Dla terenów tych ustala się podstawowe zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni otwartych, dotyczące: struktury przestrzennej, wiodącej i dopuszczalnej funkcji, wskaźników wykorzystania terenów, ograniczeń w wysokości zabudowy.

### 3.1.1. Ustalenia dla terenów śródmiejskich

Za „śródmieście” Sulejówka uznaje się obszar obejmujący: tereny położone po południowej stronie linii kolejowej, ograniczone od wschodu ul. I Armii Wojska Polskiego i Al. Marszałka J. Piłsudskiego, od południa ciągiem ulic Piaskowa-Sobieskiego-Okrzei do stacji kolejowej „Miłosna”, wraz z terenami zieleni urządzonej przy Stawie Kolejowym oraz po północnej stronie linii kolejowej: tereny w rejonie stacji „Miłosna”, ograniczone od wschodu przedłużeniem ul. Narutowicza w kierunku południowym (do linii kolejowej), ul. Narutowicza, ul. Solskiego, cmentarzem, od północy ul. Wąską i ul. Pogodną do ul. Szosowej, tereny zieleni urządzonej – Parku Miejskiego przy ul. Okuniewskiej oraz tereny pomiędzy ul. Okuniewską i linią kolejową. Dla terenów tych ustala się:

- Wzmocnienie i wzbogacenie śródmiejskiego, wielofunkcyjnego charakteru zabudowy, z jednoczesną ochroną i wyeksponowaniem wartości krajobrazowych i historycznych układu urbanistycznego, obiektów zabytkowych i użyteczności publicznej.
- Wyeksponowanie, uporządkowanie i szersze udostępnienie najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów – terenów w obrębie „Enklawy Historycznej” i stref ochrony konserwatorskiej, terenu „Glinianek” i nadanie im wysokiej rangi i reprezentacyjnego charakteru, jako wizytówce i „salonowi” miasta.
- Budowę na terenie „Glinianek” centrum administracyjno-usługowego oraz wielofunkcyjnego ośrodka sportowo-rekreacyjno-hotelowego, wraz z aqua

parkiem, wykorzystującym źródła geotermalne i usługami towarzyszącymi, wspomagającego EURO 2012 oraz urządzenie Parku Miejskiego, rozszerzonego na tereny leśne po północnej stronie ul. Okuniewskiej i zapewnienie bezkolizyjnego pieszego powiązania tych terenów (nad/pod ul. Okuniewską).

- Organizacja systemu przestrzeni publicznych, atrakcyjnych i łatwo dostępnych dla wszystkich użytkowników. Podwyższenie jakości estetycznych, informacyjnych i użytkowych przestrzeni publicznych, poprzez wprowadzenie indywidualnie zaprojektowanego detalu urbanistycznego i komponowanej zieleni, ujednoczenie wymagań dotyczących reklam, szyldów i informacji wizualnej. Trzonem tych przestrzeni winny stać się: Enklawa Historyczna Sulejówka, „Glinianki”, strefa usługowa w rejonie linii kolejowej i przystanków, targowiska miejskiego, wskazane w studium ośrodki koncentracji usług.
- Podwyższenie standardów technicznych, użytkowych i estetyki budynków oraz zwiększenie intensywności zabudowy terenu. Wskaźniki intensywności zabudowy netto dla poszczególnych kwartałów powinny być zróżnicowane w zależności od funkcji terenu i wynosić od 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 1,2 dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową oraz 1,8 dla działek, na których realizowane będą inwestycje celu publicznego. Intensywności największe winny być uzyskane w rejonie ośrodków usługowych. Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać trzech kondygnacji i 12m dla zabudowy jednorodzinnej oraz 4 kondygnacji i 15m dla budynków usługowych i użyteczności publicznej oraz lokalnych dominant przestrzennych, nie zakłócających krajobrazu kulturowego miasta. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 25% dla pozostałych typów zagospodarowania.
- Minimalizacja konfliktów funkcjonalnych w obrębie kwartałów zabudowy, poprzez usunięcie z ich wnętrza obiektów gospodarczych, produkcyjnych i magazynowych kolidujących z zabudową mieszkaniową i usługową. Stosowanie rozwiązań technicznych, umożliwiających zapewnienie sprawnego systemu dojazdów i stosownej liczby miejsc parkingowych (w tym dojazdów i parkingów dla obiektów usługowych).
- Zwiększenie atrakcyjności turystycznej centrum miasta, poprzez

wyeksponowanie obiektów zabytkowych, wykorzystanie na funkcje edukacyjne, kulturalne, ekspozycyjne i inne usługowe obiektów o wartościach historycznych.

- Dominujące funkcje:
  - usługi stopnia ogólnomiejskiego z zakresu: administracji, obsługi finansowej, kultury i rozrywki, nauki i oświaty, obsługi ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, rekreacji i sportu;
  - mieszkalnictwo, w formie tradycyjnej dla Sulejówka zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.
- Funkcje uzupełniające: usługi podstawowe z zakresu kultury, oświaty i wychowania, handlu i usług bytowych oraz inne formy zabudowy mieszkaniowej (zabudowa bliźniacza), z ewentualnym dopuszczeniem budynków wielorodzinnych, jednak maksimum 30 mieszkaniowych, o maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji i 15m, lokalizowanych w już istniejących zespołach tego typu; z wykluczeniem przekształcania budynków jednorodzinnych w wielorodzinne;
- Uzyskanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych części miasta położonych po przeciwnych stronach linii kolejowej, poprzez budowę wielopoziomowych skrzyżowań drogowych i pieszo-rowerowych.

### 3.1.2. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- Stworzenie spójności funkcjonalno-przestrzennej zespołów zabudowy wielorodzinnej z terenami sąsiednimi o innych funkcjach – zabudową jednorodziną, terenami aktywności gospodarczej, terenami otwartymi – poprzez sytuowanie zabudowy o podobnym charakterze i gabarytach, nawiązywanie do kompozycji otaczającego zagospodarowania, budowę powiązań pieszych i rowerowych.
- Realizacja nowej zabudowy wielorodzinnej wyłącznie jako „dokończenia” już istniejących zespołów oraz w miejscach wskazanych na rysunku studium, w formie uzupełniających strukturę przestrzenną miasta, zorganizowanych zespołów urbanistycznych, w których wyodrębnione są przestrzenie publiczne, sąsiedzkie (grupowe) i prywatne. Zabudowa wielorodzinna Sulejówka musi nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy jednorodzinnej, typowej dla miasta. Wprowadza się ograniczenie wysokości

zabudowy do 15m oraz liczby mieszkań do 30. Zespoły zabudowy muszą być wyposażone w usługi podstawowe – publiczne i komercyjne, pełną infrastrukturę techniczną (w tym parkingi) oraz tereny rekreacji przydomowej. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

- Tworzenie w obrębie zespołów mieszkaniowych obiektów i przestrzeni publicznych, ułatwiających identyfikację „miejsca” i wzmacniających integrację mieszkańców.
- Jako funkcje uzupełniające na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazuje się: zabudowę jednorodzinną (w formie zespołów, a nie pojedynczych budynków), usługi podstawowe społeczne i komercyjne, tereny zieleni urządzonej, tereny rekreacyjne i sportowe, tereny nieuciążliwych miejsc pracy.
- Wskaźniki intensywności zabudowy netto na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej winny się zawierać w granicach 0,6 – 1,4, a w przypadku zabudowy komunalnej 0,8 – 1,8.

### 3.1.3. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Utrzymanie istniejących zespołów zabudowy jednorodzinnej i uzupełnienie ich, w miarę potrzeb i możliwości terenowych, o nowe budynki mieszkalne, usługi podstawowe publiczne i komercyjne.
- Stworzenie spójności funkcjonalno-przestrzennej zespołów zabudowy jednorodzinnej z terenami sąsiednimi o innych funkcjach – zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenami aktywności gospodarczej, terenami otwartymi – poprzez sytuowanie zabudowy o podobnym charakterze i gabarytach, nawiązywanie do kompozycji otaczającego zagospodarowania, budowę powiązań pieszych i rowerowych.
- Budowa nowej zabudowy jednorodzinnej jako „dokończenia” już istniejących zespołów lub w formie zorganizowanych jednostek urbanistycznych, w których wyodrębnione są przestrzenie publiczne, sąsiedzkie i prywatne, uzupełniających strukturę przestrzenną miasta. Zespoły zabudowy muszą być wyposażone w usługi podstawowe – publiczne i komercyjne, infrastrukturę techniczną (w tym parkingi) oraz nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy jednorodzinnej, typowej dla miasta.
- Dopuszcza się stosowanie zabudowy jednorodzinnej różnych typów –

wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, atrialnej, jednak w nawiązaniu do najbliższego sąsiedztwa oraz w zależności od popytu.

- Zachowanie i wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych zespołów zabudowy jednorodzinnej, poprzez powiązanie z terenami otwartymi, wprowadzanie komponowanej zieleni w przestrzeniach publicznych, utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek prywatnych na poziomie min. 40%, a w przypadku zabudowy ekstensywnej, obejmującej również działki zalesione – 60%.
- Utrzymanie, rozwój lub powstanie nowych „centrów” lokalnych dla każdego zespołu lub wspólnego dla kilku, jako miejsca integracji lokalnej społeczności.
- Jako funkcje uzupełniające na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazywanych w sporządzanych w przyszłości miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ustala się: usługi podstawowe publiczne i komercyjne, tereny zieleni urządzonej, tereny rekreacyjne i sportowe, tereny nieuciążliwych miejsc pracy.
- Stosowanie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, na działkach leśnych i intensywnej, w zależności od położenia w mieście – zgodnie z rysunkiem studium. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto na terenach zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, w tym na działkach leśnych – 0,4, na pozostałych terenach zabudowy jednorodzinnej – 0,6. Maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m.

#### 3.1.4. Ustalenia dla terenów aktywności gospodarczej – usług, produkcji, składów i magazynów

- Dążenie do łagodzenia konfliktów funkcjonalnych pomiędzy terenami zabudowy usługowej i produkcyjnej a terenami zabudowy mieszkaniowej różnych typów, poprzez zmniejszanie uciążliwości produkcji, wprowadzanie zieleni izolacyjnej, integrację przestrzenną zabudowy o różnych funkcjach.
- Podwyższanie standardu użytkowego, technicznego i estetyki istniejących obiektów i zespołów – poprzez usunięcie lub transformację obiektów dysharmonizujących, modernizację zabudowy i wprowadzanie nowej zabudowy o wysokiej jakości, nie tylko użytkowej, ale również przestrzennej.
- Traktowanie zespołów zabudowy produkcyjnej i magazynowej jako pełnowartościowych części miasta, stworzenie spójności funkcjonalno-

przestrzennej z terenami sąsiednimi o innych funkcjach – „śródmieściem”, zespołami zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej – poprzez nawiązywanie do kompozycji otaczającego zagospodarowania, budowę powiązań drogowych, pieszych i rowerowych.

- Ochrona istniejącej roślinności oraz wprowadzanie komponowanych układów zieleni wysokiej i niskiej w przestrzeniach publicznych i prywatnych.
- Integracja istniejących, rozproszonych i niedopasowanych do siebie obiektów i ich zgrupowań w skomponowane zespoły urbanistyczne.
- Przyjęcie zasady stopniowania udziału funkcji mieszkaniowej w zależności od położenia w stosunku do uciążliwych arterii komunikacyjnych (tj. wykluczenie nowej funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy, w pasie bezpośrednio przy w/w arteriach, dalej dopuszczenie mieszkalnictwa wyłącznie w formie towarzyszącej funkcjom aktywności gospodarczej, następnie równorzędne traktowanie funkcji mieszkaniowej i aktywności gospodarczej).
- Podstawowe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej:
  - kompleksy zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej, budownictwa, obsługi transportu, przeładunku,
  - kompleksy zabudowy biurowej,
  - kompleksy zabudowy usługowo-handlowej.
- Funkcje uzupełniające na terenach aktywności gospodarczej: usługi komercyjne, obiekty nauki, obiekty wystawiennicze i ekspozycyjne, obiekty użyteczności publicznej, tereny zieleni urządzonej.
- Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto dla terenów aktywności gospodarczej – 1,0. Wysokości zabudowy – 15m.

### 3.1.5. Ustalenia dla terenów usług publicznych

- Podwyższanie standardu użytkowego, technicznego i estetyki istniejących obiektów i zespołów – poprzez transformację lub usunięcie obiektów dysharmonizujących, modernizację zabudowy i wprowadzanie nowej zabudowy o wysokiej jakości, nie tylko użytkowej, ale również przestrzennej.
- Traktowanie usług publicznych jako obiektów o wysokiej randze i reprezentacyjnym charakterze, jako punktów charakterystycznych miasta, ułatwiających orientację w przestrzeni, identyfikację „miejsca” i służących



integracji lokalnej społeczności.

- Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów z zakresu usług publicznych na wszystkich działkach miejskich, w zależności od potrzeb lokalnej społeczności.
- Funkcje usług wskazane na rysunku studium należy traktować jako zalecane, z możliwością dostosowania ich do zmieniających się potrzeb.
- Wykorzystanie obiektów publicznych do uatrakcyjnienia przestrzeni publicznych miasta.
- Ochrona istniejącej roślinności oraz wprowadzanie komponowanych układów zieleni wysokiej i niskiej, a także detalu urbanistycznego w obrębie działek usługowych oraz w sąsiadujących z nimi przestrzeniach publicznych.
- Integracja istniejących, rozproszonych i niedopasowanych do siebie obiektów i ich zgrupowań w skomponowane zespoły urbanistyczne.
- Funkcja dopuszczona na terenach usług publicznych – komunalna zabudowa mieszkaniowa i usługi komercyjne, uzupełniające program usług publicznych.
- Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto dla terenów usług publicznych – 1,8 w strefie śródmiejskiej i 1,2 na pozostałych terenach. Wysokości zabudowy – 15m. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

#### 3.1.6. Ustalenia dla terenów aktywnych przyrodniczo

- Za tereny aktywne przyrodniczo w obrębie miasta uznaje się:
  - Lasy, w tym w obrębie poligonu wojskowego i prywatnych działek, częściowo zabudowanych;
  - Tereny pozostawiane jako rezerwa rozwojowa dla okresu perspektywicznego;
  - Tereny parków, skwerów i zieleńców miejskich;
  - Tereny zieleni, towarzyszące rowom melioracyjnym i innym zbiornikom wodnym (Staw Kolejowy);
  - Tereny zazielenionych działek obiektów usługowych – szkół, obiektów sportowych, wyznaniowych, kultury;
  - Teren cmentarza;
  - Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- Ustala się ochronę terenów aktywnych przyrodniczo poprzez:
  - Zachowanie ciągłości terenów aktywnych przyrodniczo, które podlegać będą ograniczeniom w inwestowaniu, polegającym na ograniczeniu powierzchni przeznaczanych pod zabudowę (w tym wyłączenie z zabudowy).
  - Wzmocnienie najcenniejszych zespołów leśnych w Nowej Żurawce, Ratajewie Północnym (ul. Mariańska), Woli Grzybowskiej oraz traktowanie lasów (poza działkami prywatnymi zabudowanymi lub wskazanymi do zabudowy) jako wyłączonych z zabudowy, z dopuszczeniem urządzania dróg pieszych i rowerowych, wprowadzania niekubaturowych elementów infrastruktury turystycznej i informacyjnej oraz zachowaniu 90% powierzchni biologicznie czynnej.
  - Zachowanie ciągłości i wyłączenie z zabudowy terenów wzdłuż rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem urządzania dróg pieszych i rowerowych, wprowadzania niekubaturowych elementów infrastruktury turystycznej i informacyjnej oraz zachowaniu 80% powierzchni biologicznie czynnej.
  - Pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych – dla terenów zabudowanych lub wskazywanych do zabudowy – zgodnie z ustaleniami studium, stosownie do rodzaju zagospodarowania.
  - Urządzenie parków miejskich i zieleńców na terenach wskazanych na rysunku studium, z możliwością przekształcenia w parki miejskie zdegradowanych terenów leśnych, przy zachowaniu 80% powierzchni biologicznie czynnej.
  - Zachowanie, pielęgnację i nowe nasadzenia roślinności wzdłuż ulic istniejących i projektowanych (w miarę możliwości terenowych).
  - Pozostawienie terenów użytkowanych rolniczo, położonych w południowej części miasta, jako niezabudowanej rezerwy przestrzennej na okres perspektywiczny, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury transportowej i inżynierskiej.

#### **IV. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ – SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem ściśle powiązaniem ze strategią rozwoju gospodarczego, formułującym w elastyczny sposób pole rozwoju dla poszczególnych podsystemów i działalności w mieście, w sposób pozwalający na skuteczność i harmonijność ich funkcjonowania, przy jednoczesnej ochronie ładu przestrzennego. Jak zapisano we wstępie do niniejszego dokumentu, **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Sulejówka powinno zapewnić warunki przestrzenne dla wyznaczonych w strategii celów strategicznych rozwoju miasta, tj.:**

- Tworzenia jak najlepszych warunków do trwałego wzrostu przedsiębiorczości mieszkańców oraz dalszego rozwoju istniejących podmiotów gospodarczych i lokalizacji nowych inwestorów,
- Stałej poprawy warunków zamieszkiwania społeczności lokalnej i funkcjonowania usług społecznych,
- Osiągnięcia europejskich standardów ochrony środowiska przyrodniczego oraz racjonalnego zagospodarowania przestrzeni miasta,
- Rozbudowy i modernizacji systemu drogowo-ulicznego miasta oraz usprawnieniu jego powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, w tym zwłaszcza z Warszawą.

Kierunki rozwoju miasta ustalone w studium należy traktować jako narzędzia realizacji powyższych celów.

**Realizacji celu I** służyć będą przede wszystkim:

- Budowa aqua parku, wykorzystującego źródła geotermalne oraz obiektów związanych z EURO 2012;
- Budowa wielofunkcyjnych centrów miejskich, rozwijanych w oparciu o istniejące i nowe tereny usługowe, stanowiące główne elementy miejskiego systemu przestrzeni publicznych;
- Zgodne z potrzebami mieszkańców wyposażenie miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym;
- Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej, wskazanych w studium;

- Objęcie planami miejscowymi obszarów, mogących uzupełnić ofertę terenową, która przyciągnie inwestorów sektora prywatnego („Glinianki”, Szkopówka, pasmo terenów wzdłuż Traktu Brzeskiego);
- Podjęcie działań mających na celu uporządkowanie systemów infrastruktury technicznej i systemu transportowego miasta.

**Realizacji celu II i III służyć będą przede wszystkim:**

- Dążenie do zachowania obecnej struktury przestrzennej miasta, poprzez utrzymanie i rozwój funkcji i zagospodarowania, charakterystycznych dla poszczególnych pasm o różnej charakterystyce w części południowej i historycznego układu urbanistycznego Miłosnej w części północnej;
- Wykorzystanie dla rozwoju mieszkalnictwa, miejsc pracy i realizacji obiektów handlowych istniejących rezerw terenowych, w pierwszym etapie realizacji studium – w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- Sukcesywna realizacja planów miejscowych, już uchwalonych;
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających ochrony, rozwiązywania problemów i konfliktów rozwojowych;
- Dopuszczenie realizacji obiektów z zakresu usług publicznych i komunalnej zabudowy mieszkaniowej na wszystkich terenach, będących własnością miasta, w zależności od potrzeb, niezależnie od funkcji terenów sąsiednich;
- Zapewnienie rezerw przestrzennych na budowę niezbędnych obiektów usług publicznych na terenach przewidywanych jako rozwojowe dla mieszkalnictwa oraz skoordynowanie inwestycji publicznych z prywatnymi;
- Podjęcie na wskazanych w studium terenach działań, mających na celu restrukturyzację zagospodarowania, polegającą na porządkowaniu: zabudowy, podziałów własnościowych i obsługi komunikacyjnej;
- Intensyfikacja zagospodarowania, polegająca na uzupełnianiu struktury urbanistycznej istniejących zespołów zabudowy;
- Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wskazanych w studium;
- Wyprzedzająca, w stosunku do realizacji inwestycji, budowa infrastruktury technicznej;

- Podjęcie prac, mających na celu określenie możliwości budowy nowych ujęć wody w okresie perspektywicznym;
- Objęcie systemem kanalizacji miejskiej wszystkich obiektów i terenów, znajdujących się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody oraz terenów położonych na peryferiach miasta i na terenów rozwojowych, z uwzględnieniem zasady równoczesnej budowy sieci kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej i utwardzonych ulic;
- Ograniczenie źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz oraz upowszechnienie źródeł ciepła, opartych o paliwa odnawialne;
- Rozbudowa i modernizacja systemu elektroenergetycznego, polegająca na budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn, wymianie linii przesyłowych na dostosowane do przesyłanej mocy, kablowaniu sieci niskich, średnich i wysokich napięć;
- Upowszechnienie segregacji odpadów u źródła;
- Zachowanie i ochrona oraz rozwój jakościowy terenów aktywnych przyrodniczo, w tym w szczególności ochrona i wzmocnienie istniejących zbiorowisk leśnych oraz wydm, stanowiących charakterystyczne formy krajobrazu;
- Skuteczna ochrona obszaru o niskim poziomie izolacji wód podziemnych od terenu oraz stałe monitorowanie i minimalizacja zagrożeń, w strefie ochrony pośredniej ujęć wody;
- Kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym kanalizacji deszczowej;
- Ochrona i bieżąca konserwacja istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- Podjęcie działań, mających na celu utrzymanie i wzmocnienie ponadlokalnego ciągu ekologicznego łączącego Mazowiecki Park Krajobrazowy z lasami leżącymi na północ od Sulejówka;
- Opracowanie programu ochrony dziedzictwa kulturowego na rzecz rozwoju usług kultury, nauki, turystyki;
- Podjęcie działań, mających na celu wyeksponowanie, uporządkowanie i szersze udostępnienie najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych;

- Uwzględnienie w planowanym zagospodarowaniu terenu występujących w mieście i jego sąsiedztwie obszarowych form ochrony przyrody oraz zapewnienie warunków, umożliwiających skuteczną ich ochronę;
- Uaktualnienie rejestru pomników przyrody;
- Uaktualnienie ewidencji konserwatorskiej;
- Podporządkowanie działań inwestycyjnych w strefach ochrony konserwatorskiej i w Enklawie Historycznej priorytetom konserwatorskim;
- Czasowe pozostawienie terenów rolnych, położonych na południe od ul. Czynu Społecznego jako rezerwy dla rozwoju miasta w dalszej przyszłości, po wyczerpaniu istniejącej oferty terenowej i zapewnieniu nowych źródeł zaopatrzenia w wodę.

**Realizacji celu IV** służyć będą przede wszystkim:

- Budowa Wschodniej Obwodnicy Warszawy i węzła „Zakręt”;
- Budowa bezkolizyjnych przejazdów nad/pod linią kolejową Warszawa – Terespol w ciągu drogi wojewódzkiej nr 638 (Al. Piłsudskiego) i drogi powiatowej prowadzonej ul. Asfaltową/Przejazd/Szosową;
- Budowa jezdni serwisowych i rozbudowa obsługującej sieci ulicznej, w szczególności na terenach aktywności gospodarczej w rejonie Traktu Brzeskiego, co pozwoli na ograniczenie wlotów ulic miejskich i zjazdów na prywatne posesje z drogi krajowej nr 2 i drogi wojewódzkiej nr 637;
- Uzupełnienie podstawowego układu transportowego miasta, w szczególności poprzez: modernizację ul. Drobiarskiej, Szklarniowej, Czynu Społecznego, Wspólnej, Moraczewskiego, Jana III Sobieskiego, Narutowicza, 3 Maja, Armii Krajowejukład podstawowy części miasta (ul. Szosowa, Ratajowo południowe);
- Uzupełnienie programu parkingowego w rejonie obiektów usługowych, szczególnie targowiska miejskiego oraz w zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w studium;
- Opracowanie projektu i budowa systemu dróg rowerowych;
- Uspokojenie ruchu samochodowego w obrębie terenów mieszkaniowych.

## SPIS TREŚCI

### **I. WSTĘP**

1. Wprowadzenie
2. Konstrukcja dokumentu studium

### **II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWKA**

#### **1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna**

- 1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów
- 1.2. Uwarunkowania wynikające z funkcjonowania systemu transportowego
- 1.3. Uwarunkowania wynikające z funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej

#### **2. Ochrona wartości**

- 2.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego
- 2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska kulturowego
- 2.3. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych

#### **3. Realizacja studium**

- 3.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta
- 3.2. Uwarunkowania wynikające z ustaleń strategii i wieloletnich planów inwestycyjnych miasta
- 3.3. Uwarunkowania wynikające z zadań, służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych
- 3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

### **III. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA**

1. Kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta
2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz obszarów i obiektów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych
3. Ustalenia dotyczące obszarów wskazywanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oraz obszarów wymagających przekształceń
4. Ustalenia studium dla terenów o różnej charakterystyce funkcjonalnej

### **IV. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ – SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**