UCHWAŁA NR LVII/378/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr VIII/57/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 25 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów, Rada Miejska w Żelechowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów”, zwane dalej Studium. Studium obejmuje obszar miasta i gminy Żelechów w jej granicach administracyjnych.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) załącznik nr 1 - część tekstowa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów”;
2) załącznik nr 2 - rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w skali 1:10000;
3) załącznik nr 3 - rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, w skali 1:10000;
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów”.
5) Załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów”.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXIII/219/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żelechowie

Daniel Kocielnik

BURMISTRZ ŻELECHOWA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LVII/378/2023
Rady Miejskiej w Żelechowie
z dnia 30.11.2023 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

Żelechów, 2023

Strona 1

Zamawiający:

Burmistrz Żelechowa
ul. Rynek 1
08-430 Żelechów

Wykonawca:

AMS CONCEPT
architektura urbanistyka wnętrza

AMS CONCEPT Sp. Z o. o.
Ul. Dzielna 15 lok. U13
01-029 Warszawa
www.amsconcept.com

Główny projektant:
mgr inż. arch. Agata Stępień, członek Izby Architektów nr SW-0181, członek TUP pod nr 4605 O/Warszawa

Zespół autorski:
mgr Marcin Potępa
inż. Joanna Gromek
mgr inż. Monika Abramowska, członek TUP pod nr 5116 O/Warszawa

Spis treści

I. WSTĘP 9

II. CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 13

1. Związki z obszarami zewnętrznymi. 13

1.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030) a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. 13

1.2. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. 14

1.3. Strategia Rozwoju Gminy Żelechów a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. 17

1.4. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. 18

2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu. 18

2.1. Położenie i wielkość terenu. 18

2.2. Stan zagospodarowania i uzbrojenia terenów. 19

2.2.1. Układ przestrzenny osadnictwa i jego charakter. 19

2.2.2. Hierarchia sieci osadniczej. 19

2.2.3. Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych. 20

2.3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego. 20

2.3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 20

2.3.2. Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 21

2.4. Ruch budowlany. 21

2.4.1. Wnioski o zmianę studium i planów miejscowych. 21

2.4.2. Konsultacje społeczne 23

3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony. 27

4. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy. 27

5. Stan środowiska. 29

5.1. Podstawowe elementy środowiska. 29

5.1.1. Geomorfologia. 29

5.1.2. Budowa geologiczna. 30

5.1.3. Surowce mineralne. 30

5.1.4. Wody powierzchniowe. 31

5.1.5. Wody podziemne. 31

5.1.6. Klimat lokalny. 32

5.1.7. Szata roślinna 33

5.1.8. Świat zwierząt 35
5.1.9. Gleby....35
5.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione. 36
5.2.1. Pomniki Przyrody....36
5.2.2. Park Zabytkowy 37
6. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej....37
6.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna. 37
6.2. Leśna przestrzeń produkcyjna. 38
7. Wielkość i jakość zasobów wodnych. 39
8. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. 39
9. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej....40
9.1. Ogólna charakterystyka środowiska kulturowego. 40
9.2. Osadnictwo – rys historyczny. 40
9.3. Zabytkowe układy komunikacyjne. 41
9.4. Zabytkowe układy urbanistyczne i ruralistyczne. 42
9.5. Architektura sakralna. 43
9.6. Zespoły rezydencjonalne i folwarczne....44
9.7. Budownictwo. 46
9.8. Zabytki techniki. 46
9.9. Cmentarze. 47
9.10. Miejsca pamięci....47
9.11. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne. 48
9.12. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne. 49
9.12.1. Zabytki miasta Żelechów. 49
9.12.2. Zabytki gminy Żelechów. 52
9.12.3. Stanowiska archeologiczne. 54
10. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych....60
11. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem....60
11.1. Struktura społeczno-demograficzna gminy. 60
11.1.1. Zagadnienia demograficzne. 60
11.1.2. Zatrudnienie. 62
11.1.3. Struktura usługowa. 64
11.1.4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne. 65
11.2. Infrastruktura społeczna. 65

11.2.1. Oświata....65
11.2.2. Administracja. 67
11.2.3. Kultura i sport....67
11.2.4. Turystyka i rekreacja....68
11.3. Rolnictwo....69
11.4. Budownictwo 70
11.5. Zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem. 71
12. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia. 72
13. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. 73
13.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. 73
13.1.1. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych, w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. 79
13.1.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. 80
13.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę....82
13.2.1. Maksymalne w skali miasta i gminy Żelechów zapotrzebowanie na nową zabudowę. 83
13.2.1.1. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej. 84
13.2.1.2. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej. 85
13.2.1.3. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej. 88
13.2.2. Szacowana chłonność obszarów miasta i gminy Żelechów. 90
13.2.3. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów gminy (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę). 100
14. Stan prawny gruntów. 101
15. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych....101
16. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych. 101
17. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. 101
17.1. Złoża kopalne....101
17.2. Zasoby wód podziemnych. 101
17.3. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. 102
18. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. 102
19. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. 102
19.1. Komunikacja. 102
19.1.1. Układ drogowy. 102
19.1.2. Transport publiczny. 103

19.1.3. Transport kolejowy. 103
19.2. Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej. 103
19.2.1. Zaopatrzenie w wodę. 103
19.2.2. Gospodarka ściekowa. 104
19.3. Stopień uporządkowania gospodarki energetycznej. 104
19.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną. 104
19.3.2. Zaopatrzenie w ciepło. 105
19.3.3. Zaopatrzenie w gaz. 105
19.3.4. Energetyka odnawialna. 105
19.4. Telekomunikacja i dostęp do internetu. 106
19.5. Stopień uporządkowania gospodarki odpadami. 106
20. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. 107
21. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. 107
22. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego. 108
III. CZĘŚĆ II. 109
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW 109
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. 109
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. 110
2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę. 110
2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy. 121
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. 122
3.1. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych. 123
3.1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody. 123
3.1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach, ochronie gruntów rolnych i leśnych. 124
3.1.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów prawa wodnego. 124
3.2. Rekreacja i turystyka. 125
4. Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 125
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. 134
5.1. Komunikacja. 134
5.1.1. Układ drogowy. 134
5.1.2. Ruch pieszy i rowerowy. 136
5.1.3. Parkingi. 136
5.2. Infrastruktura techniczna. 136

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę. 136

5.2.2. Ograniczenia rozwoju wynikające z istniejących i projektowanych stref sanitarnych i bezpieczeństwa. 137

5.2.3. Odprowadzanie ścieków. 137

5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną. 138

5.2.5. Zaopatrzenie w ciepło. 139

5.2.6. Zaopatrzenie w gaz. 140

5.2.7. Gospodarka odpadami. 141

5.2.8. Telekomunikacja. 141

5.2.9. Ochrona powietrza. 141

5.2.10. Ochrona przed hałasem. 141

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. 142

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. 142

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej. 143

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. 143

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. 144

10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna. 144

10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna. 145

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. 146

11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią. 146

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych. 146

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. 146

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady. 147

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. 147

15. Obszary zdegradowane. 147

16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa. 147

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na

podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. -Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641) oraz urządzeń wolnostojących. 147

18. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². ..148

IV. UZASADNIENIE i SYNTEZA 149

I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233) w granicach administracyjnych Gminy Żelechów.

Podstawą do podjęcia prac nad opracowaniem Studium była uchwała Nr VIII/57/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

Celem Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego oraz polityki inwestycyjnej i kierunków tych dziedzin gospodarki przestrzennej, które wynikają z przepisów prawa.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, którego zapisy stanowią podstawę do ustalania decyzji o warunkach zabudowy, aczkolwiek ma ono istotny pośredni wpływ na akty prawa miejscowego.

Jest to opracowanie ustalające i określające politykę gminy w zakresie gospodarki przestrzennej, stanowiąc jednocześnie podstawę merytoryczną wielu różnych zadań inwestycyjnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest elementem służącym między innymi do następujących działań gminy:

1. Podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami studium.

Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poprzez „uwarunkowania" rozumie się zjawiska przyrodnicze, kulturowe, społeczne, ekonomiczne i przestrzenne, które sprzyjają bądź ograniczają możliwość rozwiązywania problemów oraz zaspokajanie potrzeb.

W oparciu o zebrane informacje na temat zagospodarowania przestrzennego i stanu społeczno - gospodarczego gminy, usystematyzowano najistotniejsze zjawiska i problemy w formie kompleksowej oceny uwarunkowań oraz wytyczenia kierunków rozwoju ukierunkowanych na osiągnięcie celów równowagi i harmonii przestrzennej.

Zgodnie z wyżej cytowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1. Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
2. Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
3. Diagnozy, o której mowa w art. 10 a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
4. Stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym kulturowego.
5. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez

audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

7. Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
9. Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
   a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
   b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
   c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
   d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
10. Stanu prawnego gruntów.
11. Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
12. Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
13. Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
14. Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
15. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
16. Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
17. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W Studium określa się w szczególności:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d).
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy (uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d).
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
15. Obszary zdegradowane.
16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
17. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:
    a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);
    b) urządzeń innych niż wolnostojące.
18. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

Opracowanie obejmuje cały teren miasta i gminy Żelechów w granicach administracyjnych o powierzchni : miasto – 1 213 ha gmina – 7 540 ha (łącznie 8 753 ha).

Studium obejmuje następujące materiały:
Część tekstową, stanowiącą **załącznik nr 1 do Uchwały:**

1. Wstęp.
2. CZĘŚĆ I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.
3. CZĘŚĆ II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
4. Uzasadnienie i synteza.

Rysunki:

1. **Załącznik nr 2 do Uchwały** : Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w skali 1:10 000.

2. **Załącznik nr 3 do Uchwały :** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w skali 1:10 000.

oraz

3. **Załącznik nr 4 do Uchwały:** rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium.
4. **Załącznik nr 5 do Uchwały**: dane przestrzenne dla Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

W toku prac nad „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów" posługiwano się między innymi następującymi materiałami wyjściowymi:

1. „Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)" z 27 kwietnia 2012 r. opublikowaną w Monitorze Polskim (Monitor Polski 2012, poz. 252) jako załącznik do Uchwały Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.
2. „Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030" przyjętą Uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 28 października 2013 roku.
3. „Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego" przyjętym Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 13180 z dnia 28 grudnia 2018 r.).
4. Wnioskami instytucji do Studium.
5. Wnioskami osób prywatnych do Studium.
6. Opracowaniem ekofizjograficznym.

II. CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Związki z obszarami zewnętrznymi.

1.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030) a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

„Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)" z dnia 27 kwietnia 2012 r. opublikowano w Monitorze Polskim (Monitor Polski 2012, poz. 252) jako załącznik do Uchwały Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.

Polityka przestrzenna zawarta w KPZK 2030 wyznacza następujące cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju:

- Cel 1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.
- Cel 2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
- Cel 3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- Cel 4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
- Cel 5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
- Cel 6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Polityka przestrzennego zagospodarowania miasta i gminy Żelechów uwzględnia powyższe cele oraz posiada uwarunkowania, które są zgodne i sprzyjają realizacji powyższych założeń.

Gmina położona jest w odległości ok. 12 km od drogi ekspresowej S17, co sprzyja kontrolowanej urbanizacji terenów niezainwestowanych oraz rozwojowi systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Miasto i gmina są typowym obszarem o funkcji rolniczej, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą usług i edukacji oraz z rozwijającą się produkcją. Tereny gminy rozwijają się jako wielofunkcyjne obszary.

Na terenie gminy zlokalizowane są linie najwyższego napięcia 400 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV, co jest zgodne z założeniami KPZK 2030.

Cały obszar gminy i miasta ma pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego co spełnia Cel 6 koncepcji.

Zgodnie z powyższym dokumentem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów" powinno także uwzględnić restrukturyzację wsi (*cytat KZPZ 2030):*

„Obszary wiejskie pełnią wiele funkcji o zasadniczym znaczeniu dla zrównoważonego

rozwoju kraju zarówno w sferze produkcji (rolniczej i pozarolniczej), konsumpcji, jak i dostarczania dóbr publicznych, są miejscem życia, pracy i wypoczynku większości społeczeństwa.

Jednocześnie na obszarach tych znajduje się zdecydowana większość form ochrony przyrody oraz prowadzone są rożne rodzaje aktywności gospodarczej, z których najbardziej powszechne i charakterystyczne jest rolnictwo. Dlatego szczególnie istotne jest wspieranie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich z wykorzystywaniem ich potencjału endogenicznego oraz wykorzystywanie i wzmacnianie efektów dyfuzji procesów rozwojowych miejskich centrów rozwoju.

Konieczne jest ułatwienie mieszkańcom dostosowania się do zmian strukturalnych poprzez wykorzystanie innych walorów tych obszarów (np. w zakresie ekologii, rozwoju turystyki, produkcji energii w oparciu o lokalne źródła surowców) i zwiększenie możliwości znalezienia zatrudnienia w bardziej produktywnych sektorach gospodarki. Nastąpi to dzięki wsparciu rozwoju zasobów ludzkich, kapitału społecznego oraz inwestycji w infrastrukturę techniczną (transportową, telekomunikacyjną, energetyczną niskich napięć i ochrony środowiska) i społeczną. Ważnym elementem działań restrukturyzacyjnych są ukierunkowane na wzrost roli i jakości działania instytucji publicznych (w tym administracji), obsługujących procesy restrukturyzacyjne oraz służące pobudzaniu aktywności i budowaniu partnerstwa pomiędzy rożnymi grupami społecznymi."

1.2. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

„Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku. Innowacyjne Mazowsze", uchwalona 28 października 2013 r. Uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego, przewiduje szereg kompleksowych zadań dotyczących podniesienia standardów oraz rozwoju województwa. Zadania i programy narzucone przez strategię mają wpływ na kształtowanie się zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów.

Wg analizowanego dokumentu gmina Żelechów – dane dotyczą całego powiatu garwolińskiego, ma potencjał rozwojowy w następujących zakresach:

- przemysł chemiczny i farmaceutyczny - korzystne warunki rozwoju z bardzo wysoką koncentracją przedsiębiorstw,
- przemysł tekstylny, skórzany i odzieżowy - korzystne warunki rozwoju z wysoką koncentracją przedsiębiorstw,
- rolnictwo - niskie warunki rozwoju ze specjalizacją w produkcji mięsnej,
- przemysł rolno-spożywczy - średnio korzystne warunki rozwoju,
- innowacja - gmina Żelechów - w latach 1998-2007 na 10 tys. przedsiębiorców w powiatach przyznano 4-5 patentów,
- usługi – udziału pracujących w usługach w ogólnej liczbie pracujących (w przedsiębiorstwach powyżej 9 pracowników) - 25% - 49,9% oraz w gminie znajduje się przedsiębiorstwo z kategorii handlu i transportu zaliczone do dużych i średnich przedsiębiorstw.

Powyższa analiza odnosi się do całego powiatu, w związku z czym nie wszystkie dane odnoszą się dokładnie do Gminy Żelechów, ale ukazują potencjał omawianej gminy.

Miasto i gmina Żelechów należy do obszarów strategicznej interwencji (OSI) problemowego - ostrołęcko-siedlecki.

W dokumencie została określona wizja rozwoju województwa: *Mazowsze to region spójny*

terytorialnie, konkurencyjny, innowacyjny z wysokim wzrostem gospodarczym i bardzo dobrymi warunkami życia jego mieszkańców.

Głównym celem Strategii jest *zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim, wzrost znaczenia obszaru metropolitarnego Warszawy w Europie.*

„Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego" stawia cele strategiczne dotyczące rozwoju województwa.

Za priorytetowy cel strategiczny przyjęto *Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średnio zaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym*. Jego osiągnięcie wymaga realizacji działań w następujących kierunkach:

- Tworzenie warunków do generowania i absorpcji innowacji.
- Rozwój produkcji: tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców.
- Wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw produkcyjnych.
- Umiędzynarodowienie gospodarcze.
- Tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych – głównie w przemyśle rolno-spożywczym.
- Wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw produkcyjnych.

Oprócz celu priorytetowego w dokumencie przyjęto trzy cele strategiczne: *Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii*, *Poprawę dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego*, *Poprawę jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki*.

Cel strategiczny *Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii* będzie realizowany poprzez działania w kierunkach:

- Wykorzystanie i wzmacnianie specjalizacji regionalnych.
- Wspieranie rozwoju nowych technologii, w szczególności biotechnologii i biomedycyny, nanotechnologii, fotoniki i optoelektroniki, technologii informacyjno-komunikacyjnych (TIK) i kosmicznych.
- Wspieranie rozwoju miast regionalnych i subregionalnych.
- Restrukturyzacja miast w celu wzmocnienia ich funkcji społeczno-gospodarczych.
- Wzmacnianie potencjału rozwojowego i absorpcyjnego obszarów wiejskich.
- Zwiększanie dostępu do szerokopasmowego Internetu i e-usług.

Osiągnięcie drugiego z celów strategicznych *Poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego* wymaga realizacji działań w kierunku:

- Zwiększenia dostępności komunikacyjnej wewnątrz regionu.
- Zapobieganie nadmiernej suburbanizacji i kreowanie ładu przestrzennego.
- Spójności wewnątrz regionalnej – koncentracji na najbardziej zapóźnionych podregionach.
- Rozwoju form transportu przyjaznych dla środowiska i mieszkańców.
- Udrożnienia systemu tranzytowego.

Realizacja cel strategicznego *Poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki* będzie następować poprzez wdrażanie działań w kierunku:

- Rozwoju kapitału ludzkiego i społecznego.
- Aktywizacji rezerw rynku pracy oraz działania na rzecz poprawy sytuacji demograficznej.
- Rozwoju priorytetowych dla regionu dziedzin nauki.

- Wzrostu wykorzystania zasobów ludzkich poprzez zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej.
- Przeciwdziałania zjawisku wykluczenia społecznego, integracja społeczna.
- Wyrównania szans edukacyjnych.
- Podnoszenia standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz działania na rzecz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego.

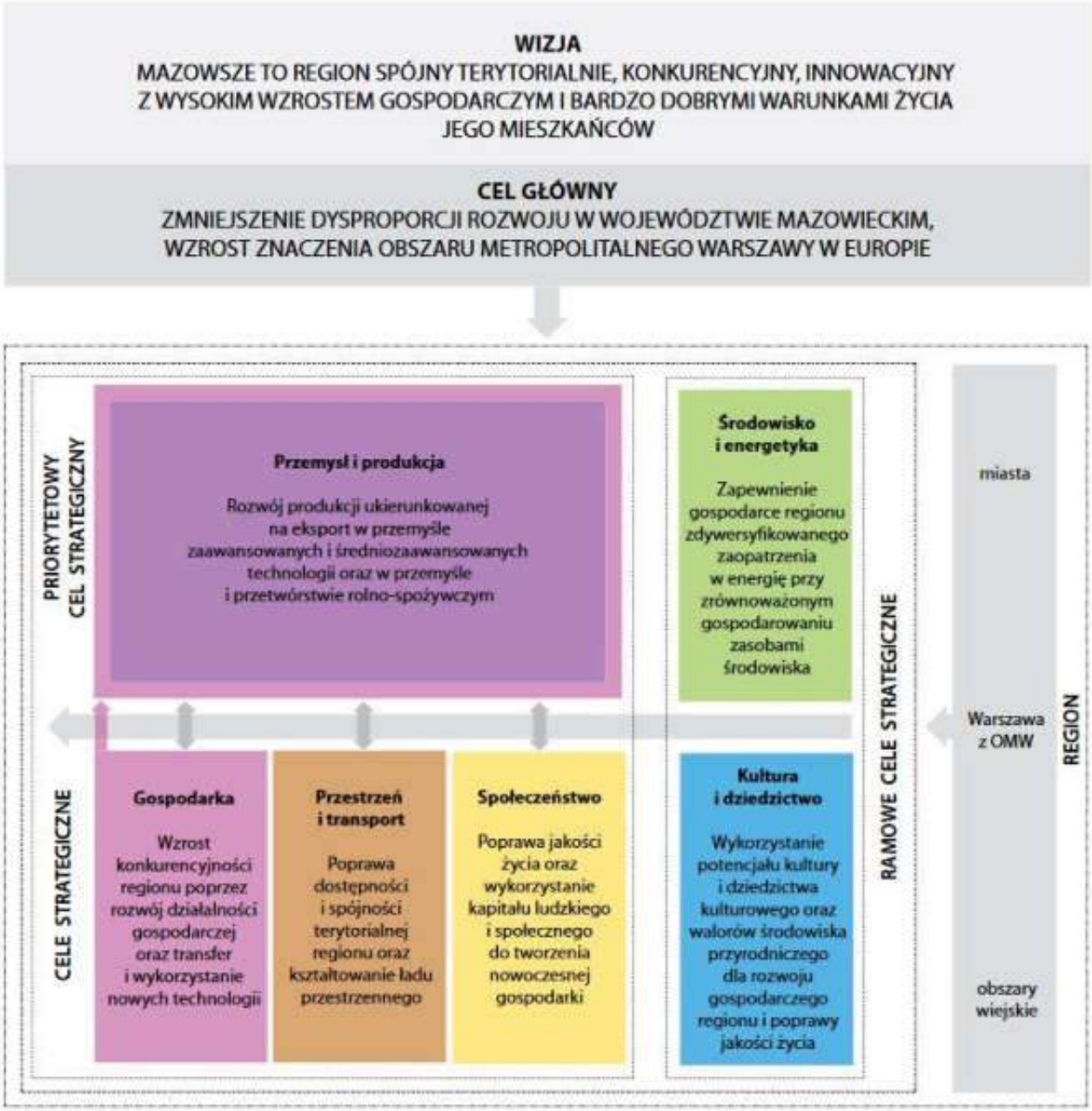
Uzupełnieniem powyższych celów strategicznych są dwa ramowe cele strategiczne. Pierwszy z nich *Zapewnienie gospodarce zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami* środowiska będzie realizowany poprzez działania w następujących kierunkach:

- Dywersyfikacja źródeł energii i jej efektywne wykorzystanie.
- Wspieranie rozwoju przemysłu ekologicznego i eko-innowacji.
- Zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska.
- Modernizacja i rozbudowa lokalnych sieci energetycznych oraz poprawa infrastruktury przesyłowej.
- Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym.
- Poprawa jakości wód, odzysk/unieszkodliwianie odpadów, odnowa terenów skażonych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń.
- Produkcja energii ze źródeł odnawialnych.

Osiągnięcie drugiego celu ramowego *Wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości* życia będzie wymagać realizacji działań w kierunku:

- Wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału dziedzictwa kulturowego do zwiększenia atrakcyjności turystycznej regionu.
- Upowszechnienia kultury i twórczości.
- Kreowania miast jako centrów aktywności kulturalnej.
- Wspierania rozwoju przemysłu kreatywnego.
- Wykorzystania dziedzictwa kulturowego w działalności gospodarczej.

Powyższe cele mają być osiągnięte poprzez działania i szczegółowe zadania w ramach „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego”.



Rysunek 1. Struktura celów rozwojowych. Źródło: „Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku. Innowacyjne Mazowsze".

1.3. Strategia Rozwoju Gminy Żelechów a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

Na dzień sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów", gmina nie posiada aktualnej strategii rozwoju oraz nie trwają prace nad opracowaniem dokumentu.

1.4. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

„Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego" przyjęto Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 13180 z dnia 28 grudnia 2018 r.).

Na terenie gminy znajduje się miasto historyczne Żelechów oraz układy urbanistyczne postulowane do objęcia ochroną. Przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200/150 Gończyce - Łuków -Siedlce oraz linia 400 kV Kozienice – Siedlce Ujrzanów.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja,
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 807 na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 17 do granicy województwa mazowieckiego i lubelskiego (etap I opracowanie dokumentacji).

Powyższe założenia warunkują rozwój gminy i miasta oraz zostaną ujęte w polityce przestrzennej gminy i miasta Żelechów w dalszej części dokumentu.

2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

2.1. Położenie i wielkość terenu.

Gmina Żelechów należy do powiatu garwolińskiego położonego w województwie mazowieckim. Graniczy: od północy z gminą Miastków Kościelny, od północnego - wschodu i wschodu z gminą Wola Mysłowska (woj. lubelskie), od strony południowej z gminami Kłoczew (woj. lubelskie) i Trojanów (woj. mazowieckie) a od zachodu z gminami Sobolew i Górzno (woj. mazowieckie). Miasto Żelechów oddalone jest od Warszawy o 89 km, Garwolina o 24 km, Siedlec o 66 km, Lublina o 85 km.

Powierzchnia gminy Żelechów wynosi 8 753 ha. Miasto zajmuje 1 213 ha, a obszar wiejski 7 540 ha. Gmina Żelechów ma charakter typowo miejsko - wiejski.

Pod względem fizyczno - geograficznym (wg J. Kodrackiego) gmina Żelechów leży na obszarze mezoregionu: Równina Żelechowska, który należy do makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej.

W jej skład wchodzi oprócz miasta 18 sołectw: Gąsiory, Gózdek, Huta Żelechowska, Janówek, Kalinów, Kotłówka, Łomnica, Nowy Goniwilk, Nowy Kębłów, Piastów, Sokolniki, Stary Goniwilk, Stary Kębłów, Stefanów, Władysławów I, Władysławów II, Wola Żelechowska, Zakrzówek.

Największą powierzchnię zajmuje miasto Żelechów położone w zachodniej części Wysoczyzny Siedleckiej (makroregionu Niziny Południowopodlaskiej), w środkowym dorzeczu Wisły, po lewej stronie Wilgi (małego wiślanego dopływu). Położone jest na wysokości około 200 m n.p.m., na 21°54' długości geograficznej wschodniej i 51°50' szerokości geograficznej północnej.

Ze wschodu, południa i zachodu otaczają go nieznaczne wzniesienia, od północy zaś nizinne pola i łąki opadające lekko ku lewemu brzegowi Wisły.

Na terenie gminy największe, pod względem obszaru, są wsie Stefanów i Piastów. Najmniejsza natomiast jest wieś Sokolniki.

Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć powiązań komunikacyjnych. Z Żelechowa rozchodzą

się drogi w kierunku Garwolina, Stoczka Łukowskiego, Łukowa i Ryk. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 807. Miasto położone jest w odległości 12 km od drogi ekspresowej nr S17.

Gmina Żelechów ma charakter typowo rolniczy.

Pod koniec grudnia 2021 r. gminę zamieszkiwało 8 286 mieszkańców, w tym w mieście 3 973 osoby, a na terenach wiejskich 4 313 osób.

2.2. Stan zagospodarowania i uzbrojenia terenów.

2.2.1. Układ przestrzenny osadnictwa i jego charakter.

Na terenie Gminy przeważa zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Zwarta zabudowa wielorodzinna znajduje się jedynie na terenie miasta Żelechów.

Miasto Żelechów, w strukturze gminy jest najsilniej wyodrębnione pod względem przestrzennym. Wynika to z jego funkcji centrotwórczej i ponadlokalnej. Jest ono ośrodkiem administracyjnym, mieszkaniowym oraz usługowym i oświatowym. Obecna struktura miasta oparta jest o historyczny układ urbanistyczny, który stanowi ośrodek centralny. Jego punktem głównym i charakterystycznym jest unikatowy renesansowy rynek z charakterystycznym ratuszem z sukiennicami. W obrębie centrum zachowany został także fragmentarycznie układ wrzecionowaty ulic (podkreślający układ pierwotnego - średniowiecznego rynku) wraz z kościołem parafialnym.

Część centralną miasta okala zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Zabudowa mieszkaniowa Żelechowa to głównie zabudowa jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna występująca w formie zabudowy z elementów prefabrykowanych zlokalizowana jest w północno – wschodniej części miasta i stanowi jego niewielką część. Charakterystycznym elementem miasta jest także korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Żelechówka stanowiący rezerwę terenów zielonych dla miasta oraz pełniący ważne funkcje ekologiczne.

Rozmieszczenie miejscowości na terenie gminy jest w miarę równomierne.

W obrębie wsi najczęściej występuje zabudowa rozproszona, licznie są również kolonie.

Występuje przewaga zabudowy siedliskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Obserwuje się rozproszenie zabudowy – szczególnie zabudowy siedliskowej. We wsiach występują rezerwy terenowe pod nowe budownictwo.

2.2.2. Hierarchia sieci osadniczej.

Wsie zlokalizowane na terenie gminy Żelechów mają przeważnie zabudowę rozproszoną, występują liczne kolonie. Na terenie gminy znajduje się jedna miejscowość powyżej 500 mieszkańców, jest to: Wola Żelechowska. Natomiast stosunkowo niewielki poziom zaludnienia występuje w miejscowościach: Gąsiory, Kalinów, Sokolniki i Zakrzówek.

Istotnym elementem sieci osadniczej gminy jest zachowany historyczny układ urbanistyczny w Żelechowie.

Hierarchia sieci osadniczej na terenie miasta i gminy Żelechów jest dwustopniowa:

1. **Nadrzędny centralny ośrodek** stanowi miasto Żelechów, będące podstawowym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej z siedzibą władz samorządowych, ośrodkami wielofunkcyjnymi w zakresie szkolnictwa, opieki zdrowotnej, kultury, handlu, usług

rzemieślniczych i gastronomicznych, produkcji oraz infrastruktury technicznej.

2. **Ośrodki podrzędne podstawowe** tworzą wsie na terenie gminy, gdzie świadczone są usługi na poziomie podstawowym – przeważnie jest to sklep miejscowy, zaopatrujący wieś w podstawowe produkty oraz w wybranych wsiach usługi oświatowe i sakralne.

2.2.3. Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych.

Na terenie miasta Żelechowa przeważa zabudowa jednorodzinna. Znajduje się tu także Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa z 134 mieszkaniami. Na terenie gminy znajdują się wyłącznie miejscowości o charakterze osiedli wiejskich z przewagą wsi o zabudowie rozproszonej.

Miasto Żelechów w obecnie obowiązującym Studium posiada spore rezerwy terenowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Miasto rozwija się odśrodkowo – od zwartej zabudowy okalającej część centralną, w kierunku odśrodkowym. Tereny wiejskie gminy charakteryzuje zabudowa zagrodowa wzdłuż dróg.

W chwili obecnej tereny wiejskie mają spore rezerwy terenowe pomiędzy istniejącą zabudową – należy dążyć do ich uzupełniania w celu zapobiegania dalszemu rozpraszaniu zabudowy oraz utworzeniu zwartych kompleksów.

2.3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego.

2.3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miasto i gmina Żelechów są w pełni objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie opracowano i przyjęto następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, uchwalony Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalona Uchwałą Nr XXVII/191/10 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, teren zabytkowego parku dworskiego.
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów – Rynek z przyległymi ulicami, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/250/13 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów – Rynek z przyległymi ulicami.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w Gminie Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr LII/370/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych

Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w Gminie Żelechów.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 17 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów, uchwalony uchwałą Nr XXVIII/186/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr VII/43/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów i części obrębu geodezyjnego Stefanów w gminie Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr VIII/58/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów i części obrębu geodezyjnego Stefanów w gminie Żelechów.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/195/2021 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 4 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr XXXIV/237/2021 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 października 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów.

2.3.2. Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W chwili obecnej na terenie miasta ani gminy Żelechów nie jest prowadzona żadna procedura zmiany planu miejscowego.

2.4. Ruch budowlany.

2.4.1. Wnioski o zmianę studium i planów miejscowych.

W latach 2017 – 2020 wpłynęła dość duża ilość wniosków o zmianę przeznaczenia terenów, zarówno do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów" jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy. Ukazują one kierunek ruchu budowlanego w gminie. W poniższych tabelach przedstawiono zbiorcze zestawienia wniosków (złożonych do Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Zainteresowanie gruntami i ich zmiana przeznaczenia wygląda następująco:

Rok 2017

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	1 2	zabudowa usługowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa

		2 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zmiana MPZP w zakresie strefy od linii 110 kV
2.	Władysławów	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa
3.	Wola Żelechowska	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
4.	Nowy Kębłów	1	zabudowa przemysłowo-usługowa
5.	Stary Kębłów	1	zabudowa rekreacyjna
6.	Kotłówka	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Rok 2018

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	1 5 1 1	zabudowa mieszkaniowo – usługowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zmiana MPZP w zakresie korekty trasy gazociągu likwidacja dróg wewnętrznych
2.	Gózdek	1	zabudowa mieszkaniowo – usługowa
3.	Wola Żelechowska	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
4.	Zakrzówek	1	zmiana MPZP w zakresie korekty trasy gazociągu
5.	Władysławów	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, siedliskowa i usługowa

Rok 2019

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	3 3 1 1	zabudowa mieszkaniowo – usługowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zmniejszenie PBC zmiany zapisów MPZP dotyczące sposobu zaopatrzenia w wodę
2.	Stary Goniwilk	1	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
3.	Huta Żelechowska	1	budowa stacji elektroenergetycznej
4.	Nowy Goniwilk	1	zalesienie
5.	Nowy Kębłów	2	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
6.	Kalinów	1	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
7.	Wola Żelechowska	2	zabudowa mieszkaniowo – usługowa
8.	Huta Żelechowska	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
9.	Stefanów	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Rok 2020

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	1 2 5	zabudowa przemysłowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

		1 1	zmiana zapisów MPZP w zakresie możliwości realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków zmiana zapisów MPZP w zakresie możliwości realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków
2.	Władysławów	1	zabudowa letniskowo-rekreacyjna
3.	Huta Żelechowska	1	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
4.	Piastów	1	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
5.	Nowy Kębłów	1	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
6.	Sokolniki	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
7.	Stefanów	1 1	zabudowa mieszkaniowo-usługowa działalność gospodarcza w zakresie usług gastronomicznych, agroturystyki oraz przetwórstwa rolno-spożywczego
8.	Kotłówka	1	zabudowa mieszkaniowa

Z powyższych złożonych wniosków wynika, że najbardziej cieszą się zainteresowaniem tereny już zainwestowane w mieście oraz w większych miejscowościach takich jak: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska, Stary Kębłów i Nowy Kębłów.

2.4.2. Konsultacje społeczne

W ramach projektu grantowego „Wspólny Plan" odbyły się konsultacje społeczne dotyczące opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Projekt zrealizowano przez Fundację WiseEuropa – Fundację Warszawski Instytut Studiów Ekonomicznych i Europejskich i Fundację Stabilo, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Działania 2.19 Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020.

W ramach pogłębionych konsultacji zorganizowano:

- 4 spotkania konsultacyjne z udziałem urbanisty, które odbyły się w dniach:
  - 23 sierpnia 2021 r. w strażnicy OSP w Nowym Goniwilku,
  - 24 sierpnia 2021 r. w strażnicy OSP w Stefanowie,
  - 25 sierpnia 2021 r. w świetlicy w Starym Kębłowie,
  -26 sierpnia 2021 r. w Miejsko-Gminnym Ośrodku Kultury w Żelechowie,
- spacer badawczy po terenach rekreacyjnych,
- rajd rowerowy,
- punkt konsultacyjny.

Osoby zainteresowane mogły również składać opinie oraz swoje potrzeby z wykorzystaniem interaktywnego narzędzia w serwisie kmap.pl.

Zgłoszone potrzeby na spotkaniu z mieszkańcami w Nowym Goniwilku:

- Rozszerzanie pasów terenów wyznaczonych przy drogach publicznych ze 100 m do 200 m z przeznaczeniem na rozbudowę gospodarstw rolnych (dot. dz. nr 196/3, 196/2 w Nowym Goniwilku).
- Wyznaczenie na rysunku studium wszystkich siedlisk rolniczych, w przypadku braku

wyznaczenia siedliska nie może ono się rozbudowywać poprzez budowę obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych – plan tego zabrania.

- Zakaz wykonywania budynków z dachami o konstrukcji jednospadowej na terenie Gminy – zmiana dokumentów.
- Kwestia budowy obwodnicy która jest zaplanowana na terenie Gminy Żelechów oraz zabudowy przy drogach.
- Informacja nt. budowy na terenie Gminy Żelechów GPZ (Główny Punkt Zasilający czyli stacja transformatorowa).
- Wykorzystanie przez Gminę Żelechów funduszy europejskich.
- Infrastruktura techniczna: gazyfikacja gminy, budowa kanalizacji sanitarnej na terenie gminy, utwardzenie drogi w Żelechowie przy cmentarzu parafialnym.

Zgłoszone potrzeby na spotkaniu z mieszkańcami w Stefanowie:

- Ujęcie w planach odbudowy drogi powiatowej tzw. Gościńca, a także utworzenie przy tej drodze ścieżki rowerowej.
- Możliwość zmiany ustaleń dot. formy dachu.

Zgłoszone potrzeby na spotkaniu z mieszkańcami w Starym Kębłowie:

- Realizacja obwodnicy, wskazanie jej przebiegu na rysunku koncepcji studium.
- Infrastruktura techniczna: realizacja gazociągów, wykonanie kanalizacja sanitarnej w m. Nowy Kębłów i ważność dokumentacji.
- Wniosek do studium o przeznaczenie części działki pod zabudowę w Starym Kębłowie.
- Zmiana przeznaczenia ciągów ekologicznych na tereny budowlane.
- Postulat na temat udzielenia informacji dot. przebudowy drogi wojewódzkiej 807 i jej zakresu.
- Montaż progów zwalniających w Starym Kębłowie.
- Ochrona powietrza na terenie Gminy Żelechów.
- Termin realizacji inwestycji z funduszu sołeckiego Starego Kębłowa.
- Sprawa lokalizacji targowiska w Żelechowie.

Zgłoszone potrzeby na spotkaniu z mieszkańcami w Żelechowie:

- Przyspieszenie prac planistycznych zmierzających do zmian planu zagospodarowania.
- Potrzeba wykonania drogi łączącej ul. Ogrodową z ul. Długą, realizacja chodnika i ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Długiej.
- Sprawa dotycząca wizerunku, estetyki gminy. Uporządkowanie chodnika ul. Traugutta wylot z miasta na Kłoczew. Chodnik przy ul. Traugutta do Bumaru jest zarośnięty chwastami.
- Termin realizacji inwestycji do „domu nauczyciela" przy ul. Piłsudskiego 36B, 08-430 Żelechów tj. kiedy zostanie wykonana droga i kanalizacja sanitarna.
- Opinia dot. budowy obwodnicy – zmiany jej przebiegu w studium. Są wrysowane przebieg główny i alternatywa.

Opinie zgłoszone w punkcie konsultacyjnym:

- Wniosek o podział działek w Woli Żelechowskiej nr 400 i 401.
- Infrastruktura techniczna: gazyfikacja wsi Piastów, zaplanowanie infrastruktury drogowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie w planie drogi stanowiącej

przedłużenie ulicy Kochanowskiego w Żelechowie w stronę Woli Żelechowskiej oraz jej realizacja.

- Zorganizowanie placu zabaw przy świetlicy wiejskiej w Łomnicy.
- Zaplanowanie terenów pod farmy wiatrowe.
- Dokonać zmiany dokumentów planistycznych w sposób aby odzwierciedlały prawidłowy przebieg infrastruktury technicznej (gazociąg, linia EE).
- Wydzielić działkę budowlaną przy nr 301/8.

Opinie zgłoszone podczas spaceru badawczego:

- Zorganizowanie parku motyli od strony zachodniej przy górce saneczkarskiej na terenie klubu sportowego Sęp w bliskim sąsiedztwie zbiornika wodnego i rzeki Żelechówki.
- Utworzenie kąpieliska, łowiska oraz stanowisk wędkarskich na zbiorniku wodnym.
- Utrzymanie drożności ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Żelechówki, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy.

Opinie zgłoszone podczas rajdu rowerowego:

- Objęcie ochroną dębu zlokalizowanego w m. Nowy Kębłów przy głównej drodze Żelechów-Dudki.
- Objęcie ochroną zbiornika wodnego na skraju lasu w m. Piastów oraz bagienka przy północnym skraju m. Piastów.
- Objęcie ochroną rezerwatu leśnego Wygoda.
- Objęcie ochroną Boru Kalinowskiego.

Opinie zgłoszone przez kMap:

- Przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną teren przy drodze gminnej asfaltowej do posesji nr 50 Stary Kębłów.
- Zwiększyć zalesienie oraz powierzchnię terenów zielonych na terenie gminy.
- Przeznaczenie terenów pod zabudowę letniskową na terenie Starego Kębłowa, Nowego Kębłowa i Janówka.
- W celu ograniczenia emisyjności spalin, rozważyć zakup hulajnóg elektrycznych na terenie miasta Żelechów.
- Zakazać lokalizacji na terenie gminy wiatraków.
- Wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć szczególnie szkodliwych na środowisko na terenie gminy Żelechów.
- Przeznaczyć działkę nr 100 w Janówku pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
- Poprawić element naziemny - studzienkę na ul. Długiej.
- Tereny pod inwestycje publiczne - farmy fotowoltaiczne
- Prośba o doprowadzenie drogi Ogrodowej do działki (na kMapie działka oznaczona nr 1282/2, przedłużenie ul. Ogrodowej w kierunku wschodnim).
- We wskazanym terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wyznaczyć ciągi komunikacyjne (na kMapie działka oznaczona nr 1291).
- Przewidzieć na terenie Żelechowa tereny pod mieszkalnictwo wielorodzinne.
- Zmienić przeznaczenia części działki z rolnej na budowlaną (na kMapie działki oznaczone nr 407 i 403/1 poł. w Stefanowie).

- Przy drodze powiatowej Żelechów Kotłówka potrzeba utworzenia ścieżki rowerowej.
- Prośba o zwiększenie powierzchni pod zabudowę (na kMapie działka oznaczona nr 233/1 poł. w Woli Żelechowskiej).
- Prośba o uwzględnienie w planie terenów rekreacyjnych
- Prośba o zmianę przeznaczenia działki 362/2 położonej w Hucie Żelechowskiej z gruntów rolnych na teren budowlany.
- Remont drogi powiatowej (na kMap-ie wskazany tzw. „gościniec”).
- Prośba o zwiększenie powierzchni pod zabudowę(na kMap-ie działka oznaczona nr 235/1 poł. w Woli Żelechowskiej).
- Zabudowa wielorodzinna(na kMapie działka oznaczona nr 624/1 poł. w Hucie Żelechowskiej).
- Przebieg sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia koliduje z terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową(na kMapie działka oznaczona nr 94 poł. w Woli Żelechowskiej).
- W mieście Żelechów mogłyby powstać ścieżki rowerowe
- Realizacja procesu poprawy sieci uzbrojenia terenu- kanalizacja
- Usunąć teren leśny spod linii wysokiego napięcia(na kMapie działka oznaczona nr 57 poł. w Starym Goniwilku).
- Wskazany teren przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną (na kMapie działka oznaczona nr 68/81 poł. w Żelechowie).
- Kontynuacja gazyfikacji wsi Wola Żelechowska.
- Ochrona dziedzictwa kulturowego, krajobrazu (budki dla ptaków) (na kMapie wskazany park w centrum miasta).
- Wprowadzić tereny rekreacyjne aby poprawić warunki życia mieszkańców w kompozycji funkcjonalno-estetycznej (kąpieliska, siłownia na powietrzu) (na kMap-ie wskazano stawy przy ul. Wilczyskiej).
- Zmienić przeznaczenie działki o nr ewid. 275 w Starym Kębłowie z rolnej na zabudowę mieszkaniową.
- Oświetlenie uliczne na terenach wiejskich.
- Teren przy drodze powiatowej relacji Żelechów - Zakrzówek przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- Dostosowanie trasy przebiegu gazociągów do tasy przebiegu planowanej obwodnicy.
- Wyznaczenie terenów pod przemysł na terenie miasta.
- Utworzenie na terenie KS „Sęp” skateparku.
- Wykonanie utwardzenia dróg asfaltem (na kMap wskazano Hutę Żelechowską).
- Wyznaczać tereny przewidziane pod sport i rekreację (na kMap wskazano dz .nr 68/81 poł. w Żelechowie).
- Obszar pod zabudowę jednorodzinną (na kMap wskazano dz. nr 403/1 w Stefanowie).
- Prośba o zastąpienie terenu mieszkaniowego ciągiem ekologicznym (na kMap wskazano dz. nr 92/3 poł. w Woli Żelechowskiej).

Dodatkowo wpłynęły 23 wnioski w formie papierowej. Większość dotyczyła zwiększenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w miejscowościach Sokolniki, Nowy Goniwilk, Gózdek, Stary Kębłów, Żelechów, Nowy Kębłów, Huta Żelechowska, Wola Żelechowska, Janówek oraz terenów usługowych w Łomnicy. Wpłynęły również wnioski o poszerzenie drogi gminnej, zmianę zapisów dotyczących geometrii dachów oraz wprowadzenie

terenów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Układ przestrzenny gminy ma charakter harmonijny, który zakłócony jest miejscowo rozproszeniem układów przestrzennych. Krajobraz posiada naturalne cechy. Wsie charakteryzują się dawnym, pasmowym układem z zauważalnym rozproszeniem zabudowy. Na obszarze gminy występuje zabudowa w koloniach oraz zabudowa siedliskowa oddalona od zabudowy wsi. Istniejąca zabudowa warunkuje dalszy rozwój osadnictwa na istniejących zasadach zagospodarowania przestrzennego oraz na wyznaczonych planem terenach sąsiadujących z nimi.

Uwarunkowaniem jest konieczność zachowania walorów krajobrazowych, istniejących na terenach chronionych oraz wzdłuż obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Utrzymanie dotychczasowej poprawnej kondycji różnorodnych składników środowiska przyrodniczego tj. doliny cieków, terenów roślinności, terenów rolniczych, wymaga dalszej prawidłowej gospodarki i kontynuowania działań poprawy stanu środowiska przyrodniczego.

Układ przestrzenny miasta jest dość harmonijny. Należy chronić historyczny układ urbanistyczny z centralną częścią miasta. W centrum przeważa funkcja usługowa i mieszkaniowa.

Duże znaczenie dla układu przestrzennego stanowią zachowane układy zieleni wraz z Zabytkowym Parkiem, aczkolwiek zieleń powinna być poddana zabiegom pielęgnacyjnym.

Na całym obszarze miasta i gminy należy dążyć do harmonizacji zabudowy poprzez budowanie zabudowy plombowej i próby zwarcia zabudowy wiejskiej.

4. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.

Analizy środowiskowe

W celu określenia potrzeb i możliwości rozwojowych miasta i gminy w kontekście strefy przyrodniczej, w oparciu o dostępne dokumenty charakteryzujące, określono stan środowiska na terenie miasta i gminy Żelechów.

Zdiagnozowano oraz zinterpretowano silne i słabe strony oraz zagrożenia dla Gminy Żelechów (pod względem środowiskowym).

Silne strony:

- występowanie kompleksów gleb o wysokiej jakości,
- modernizacja źródeł ciepła,
- zwodociągowanie prawie 100 %,
- możliwość rozwoju agroturystyki,
- budowa nowej oczyszczalni ścieków oraz funkcjonujący PSZOK.

Słabe strony:

- brak kanalizacji wsi,
- brak gazyfikacji wsi,
- okresowe oraz miejscowe zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego,

- zanieczyszczenia pochodzenia komunalnego wód podziemnych i powierzchniowych,
- zanieczyszczenia azotanami wód pochodzenia rolniczego,
- nieracjonalna gospodarka wodna – wysokie zużycie wody,
- zakwaszenie części gleb,
- fragmentaryzacja kompleksów leśnych.

Zagrożenia środowiska:

- brak systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków na obszarze wiejskim,
- brak systemu kanalizacji deszczowej wód opadowych,
- wzrost zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego,
- skomplikowane procedury oraz wysokie koszty wprowadzania odnawialnych źródeł energii,
- zmiany klimatyczne – susze, ekstremalne zjawiska pogodowe,
- lokalne narażenie na erozję wietrzną, wodną i mechaniczną,
- antropopresja,
- nielegalne składowanie odpadów w lasach,
- przerwanie ciągłości korytarzy ekologicznych.

Analizy społeczne

W kontekście strefy społecznej określono silne i słabe strony oraz szanse dla Gminy Żelechów.

Silnymi stronami Gminy jest pod względem społecznym:

- dobrze funkcjonujące szkolnictwo,
- Pałac Żelechów (Działalność turystyczna),
- bezpieczeństwo mieszkańców,
- gęsta sieć handlowa,
- zabytki i historia miasta,
- możliwość rozwoju agroturystyki,
- dostęp do bazy sportowej,
- dobrze funkcjonujące przedszkola.

Słabymi stronami Gminy jest pod względem społecznym:

- mało zakładów przemysłowych,
- brak miejsc pracy,
- słaba jakość nawierzchni dróg ,
- ograniczony dostęp do Internetu,

- brak terenów rekreacyjnych,
- brak kanalizacji wsi,
- brak targowiska,
- brak gazyfikacji wsi,
- brak ścieżek rowerowych,
- daleko od kolei.

Szansami dla Gminy jest pod względem społecznym:

- podniesienie poziomu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zrewitalizowany ratusz i rynek,
- rozwój rolnictwa,
- bliskość drogi ekspresowej S17,
- zbudowanie dobrej sieci drogowej,
- rozwój agroturystyki,
- wdrażanie alternatywnych źródeł energii.

5. Stan środowiska.

5.1. Podstawowe elementy środowiska.

5.1.1. Geomorfologia.

Rzeźba terenu gminy Żelechów jest słabo zróżnicowana, co jest wynikiem działalności czynników rzeźbotwórczych z okresu zlodowacenia środkowopolskiego oraz procesów denudacyjnych z okresu zlodowacenia bałtyckiego. Wysokości bezwzględne wahają się od 162 m n.p.m. w północno-wschodniej części gminy do 195 m n.p.m. w rejonie wsi Kolonia Kotłówka.

Morfologicznie teren położony jest w obrębie wysoczyzny polodowcowej. Jest to zdenudowana wysoczyzna plejstoceńska płaska lub lekko falista, o spadkach do 2%, lokalnie do 5%. Większe spadki terenu od 5% do 10%, a lokalnie 15% występują jedynie na niewielkich obszarach zboczy większych dolinek.

W rejonie ul. Letnisko w Żelechowie oraz wsi Władysławów występują wydmy w postaci wałów o wysokości do 5m. W okolicach wsi Kalinów, Piastów, Łomnica, Goniwilk, Kotłówka, Stefanów i Letnisko występują pola piasków eolicznych. Są to tereny o lekko sfalowanej powierzchni z lokalnymi niewielkimi wzniesieniami do ok. 1,0 m wysokości.

Obszar wysoczyzny polodowcowej porozcinany jest dolinami rzek Wilgi i Promnika oraz innych dopływów, a także licznymi dolinkami erozyjno-denudacyjnymi. Dolinki erozyjno-denudacyjne tworzą sieć drobniejszych form powiązanych z dolinami rzek i ich dopływów. Dolinki te są przeważnie zabagnione i prowadzą niewielkie ilości wód powierzchniowych.

Urozmaiceniem rzeźby terenu są dość liczne zagłębienia bezodpływowe. Są to formy niewielkie powierzchniowo, o głębokości dochodzącej do 2 m, podmokłe.

5.1.2. Budowa geologiczna.

Budowa geologiczna gminy została ukształtowana w wyniku procesów geologicznych działających od czasów prekambryjskich do ery mezozoicznej.

Według podziału Polski na jednostki strukturalne (przeprowadzonego przez W. Pożarskiego), gmina Żelechów położona jest w obrębie Obniżenia Podlaskiego należącego do Platformy Wschodnioeuropejskiej. Na osadach proteozoicznych zalegają tu morskie osady paleozoiku i mezozoiku oraz lądowe osady trzeciorzędu. Osady trzeciorzędowe stanowią:

- oligoceńskie piaski kwarcowe z glaukonitem, z wkładkami iłów i mułków,
- mioceńskie iły, piaski i mułki z licznymi wkładkami węgla brunatnego,
- plioceńskie iły pstre z przewarstwieniami piasków drobnych.

Ponad utworami pliocenu występują utwory czwartorzędowe o zmiennej miąższości od 50,8 do 97,0 m. Utwory czwartorzędowe występują w postaci kilku poziomów glin rozdzielonych serią utworów wodnolodowcowych bądź zastoiskowych.

Obszar gminy pozostał w zasięgu trzech zlodowaceń: podlaskiego, południowopolskiego i środkowopolskiego. Bezpośrednio na utworach trzeciorzędowych zalegają osady najstarszego zlodowacenia-podlaskiego. Są to iły, mułki i piaski rzeczne. Na nich zalegają gliny zwałowe zlodowacenia południowopolskiego oraz dwa poziomy glin zawałowych najstarszego stadiału zlodowacenia środkowopolskiego. Gmina Żelechów znalazła się poza zasięgiem stadiału Warty tego zlodowacenia.

W okresie zlodowacenia bałtyckiego gmina znajdowała się w strefie peryglacyjnej, gdzie następowała silna denudacja wysoczyzny morenowej powodująca obniżenie wzniesień, łagodzenie stoków, wypełnienie obniżeń.

Holocen, to okres akumulacji osadów rzecznych w dolinach i obniżeniach terenu, tworzenia się namułów, torfów oraz wydm.

W powierzchniowej warstwie gruntów gminy, do głębokości 4,5 m npm, występują utwory plejstoceńskie: gliny zwałowe, piaski wodnolodowcowe i rzeczne oraz utwory holoceńskie: eoliczne, rzeczne i bagienne. Na przeważającej części terenu gminy występują plejstoceńskie gliny zwałowe głównie twardoplastyczne i zwarte. Na sporych obszarach, głównie w południowej części gminy, występują piaski wodnolodowcowe drobne, lokalnie średnie i grube z domieszką żwirów.

Piaski rzeczne (tarasowe) występują na niewielkich obszarach wzdłuż doliny Żelechówki. Są to piaski drobne i średnie.

Utworami holoceńskimi są piaski eolityczne tworzące pola piasków przewiewnych i budujące nieliczne wydmy, oraz piaski, mułki i torfy wypełniające doliny i obniżenia terenu.

5.1.3. Surowce mineralne

Na obszarze gminy Żelechów występują surowce budowlane w niewielkich ilościach. Surowce ceramiczne nie są eksploatowane ze względu na zapiaszczenie glin, domieszki żwiru oraz dużą zawartość węglanu wapnia. Kruszywo naturalne eksploatowane jest w nielicznych odkrywkach. Najczęściej wydobywane są piaski drobnoziarniste pochodzenia polodowcowego lub eolityczne o małych miąższościach (1-2 m). Większe złoża piasków występują w Żelechowie w okolicy ul. Letnisko. Pod piaskami wydmowymi zalegają tu piaski wodno-lodowcowe. Możliwość eksploatacji ogranicza pobliska zabudowa.

Poza powyższymi pokładami gmina nie posiada innych surowców mineralnych.

5.1.4. Wody powierzchniowe.

Gmina Żelechów położona jest w dorzeczu Wisły i posiada dobrze rozwiniętą sieć wodną.

Teren gminy odwadniają: rzeka Wilga z dopływami, rzeka Promnik z dopływami oraz dopływy rzeki Okrzejki.

Rzeka Wilga jest prawostronnym dopływem Wisły. Przepływa przez północno-wschodnie tereny gminy stanowiąc jej granicę.

Rzeka Żelechówka jest lewostronnym dopływem Wilgi. Wypływa w południowej części gminy z podmokłych łąk pomiędzy wsiami Kałuskie i Sokolniki. Płynie w kierunku północno-wschodnim do miasta Żelechowa, gdzie zmienia kierunek na północny. Na północ od miasta do rzeki uchodzi jej lewostronny dopływ - Olszanka, zwana też dopływem z Goniwilka. Przepływa ona przez północną część gminy w kierunku zachód-wschód.

Rzeka Promnik jest prawostronnym dopływem Wisły. Wypływa w rejonie Stefanowa i płynie w kierunku zachodnim i północno-zachodnim.

Dział wodny oddzielający zlewnie Wilgi, Promnika i Okrzejki przebiega w rejonie wsi i przysiółków: Piastów, Stefanów, Kałuskie, Sokolniki, Michalin, Kotłówka i Zakrzówek oraz z mieście Żelechów w okolicy ul. Letnisko.

Północne, centralne i wschodnie tereny gminy położone są w zlewni Wilgi. Większa część gminy odwadniana jest przez Żelechówkę i jej dopływy. Zachodnia i południowo-zachodnia część gminy należy do zlewni Promnika. Południowo-wschodnie tereny gminy należą do zlewni Okrzejki (rzeka płynie na terenie gminy Kłoczew) i odwadniane są przez górne odcinki jej dopływów.

Częściowo południową-zachodnią granicę gminy Żelechów stanowi rzeka Korytka.

Na terenie gminy sieć naturalnych wód stojących stanowią:

- liczne jeziorka o niewielkiej powierzchni i głębokości 1-2 m,
- oczka śródbagienne o zmiennym poziomie lustra wody zależnie od pory roku i ilości opadów atmosferycznych,
- wypełnione wodą dna zagłębień bezodpływowych, stanowiące pozostałość po istniejących niegdyś jeziorkach polodowcowych.

Antropogenicznymi zbiornikami wód stojących są:

- stawy,
- wyrobiska potorfowe,
- zbiorniki przeciwpożarowe,
- rowy melioracyjne.

5.1.5. Wody podziemne.

Pod względem hydrogeologicznym gmina Żelechów położona jest w obrębie Niecki Mazowieckiej powstałej z utworów kredy, trzeciorzędu i czwartorzędu. Główny poziom wodonośny związany jest z piętrem trzeciorzędowym. Utwory trzeciorzędowe zalegają na dużych głębokościach a wody tej warstwy charakteryzują się zwiększoną zawartością żelaza i manganu, przez co wymagają uzdatniania dla celów pitnych. Na terenie gminy nie występują studnie ujmujące wody trzeciorzędowe.

Ludność gminy zaopatruje się w wodę głównie z ujęć z pierwszego poziomu wodonośnego, pochodzącego z piaszczystych utworów czwartorzędowych. Na obszarze wysoczyzny pierwszy poziom wodonośny występuje głębiej niż 3 m p.p.t. zachodniej i południowej części gminy, pierwszy poziom wodonośny występuje płycej niż 2,0 m p.p.t.

Tereny położone w dolinie Żelechówki na północ od Żelechowa, miasto Żelechów i południowo-wschodnia część gminy charakteryzują się brakiem izolacji pierwszego poziomu wodonośnego. Północno-zachodnie, południowo-wschodnie i centralne tereny gminy posiadają dobrą izolację pierwszego poziomu wodonośnego.

Zagrożenie zanieczyszczeniem wód podziemnych wynika przede wszystkim z infiltracji zanieczyszczeń z wód powierzchniowych (w dolinach rzek) oraz z migracji wgłębnej zanieczyszczeń z obszarów o słabej izolacyjności gruntowej warstw wodonośnych.

5.1.6. Klimat lokalny.

Zgodnie z regionalizacją klimatyczną Polski opracowaną przez W. Okołowicza, gmina znajduje się w granicach Mazowiecko-Podlaskiego regionu klimatycznego.

W ciągu roku gmina Żelechów otrzymuje około 247 cal/cm2/dzień promieniowania całkowitego. Najmniejsze nasłonecznienie jest zimą, największe latem. Minimum roczne występuje w grudniu - 40 cal/cm2/dzień, maksimum w czerwcu - 490 cal/cm2/dzień. Jest to skutkiem wpływu szerokości geograficznej i związanego z nią położenia Słońca nad horyzontem. Gmina Żelechów otrzymuje średnio w roku 4,4 godzin usłonecznienia dziennie.

Średnia roczna temperatura powietrza na analizowanym obszarze wynosi ok. 7,8°C. Średnio w roku jest 125 dni przymrozkowych (temp. maks. powyżej 0 °C i temp. min. poniżej 0°C), 50 dni mroźnych (temp. maks. niższa od 0°C), 25 dni bardzo mroźnych (temp. min. niższa niż -10°C) oraz 35 dni gorących (temp. maks. powyżej 25°C). Na tym terenie okres bezprzymrozkowy trwa 170 dni, a okres wegetacyjny 210 dni.

Przebieg i rozkład temperatury powietrza uzależniony jest między innymi od rzeźby i pokrycia terenu, rodzaju podłoża, głębokości zalegania wód gruntowych, stopnia zachmurzenia, wielkości opadu, prędkości wiatru oraz jego kierunku. Największe zróżnicowanie warunków termicznych występuje nocą i nad ranem przy bezchmurnej i bezwietrznej pogodzie, między dolinami i terenami podmokłymi a obszarami wzniesionymi o głębszym zaleganiu wód gruntowych.

Doliny rzeki Wilgi i Promnika, a także mniejsze doliny i obniżenia stanowią obszary inwersyjne, predysponowane do zalegania chłodnego powietrza.

Średnia roczna względna wilgotność na obszarze gminy wynosi 78%. W przebiegu rocznym najniższa miesięczna wartość parametru występuje w maju (72%). Roczne maksimum średniej wilgotności względnej występuje w grudniu (88%).

Największą wilgotnością charakteryzują się tereny dolin rzek i lokalne zagłębienia. Największe różnice wilgotności względnej pomiędzy dolinami a terenami wyniesionymi, zaznaczają się wczesnym rankiem i wieczorem.

Średnie roczne sumy opadów atmosferycznych na terenie gminy Żelechów wynoszą około 550 mm.

Największe miesięczne sumy opadu mają miejsce latem, w lipcu (78 mm). Miesiące od stycznia do kwietnia charakteryzują się najniższym opadem (średnio miesięcznie 28 mm). Opady letnie charakteryzują się dużym natężeniem, podczas przejścia frontu chłodnego osiągają one bardzo duże sumy dobowe (czasem większe od miesięcznej sumy opadu zimowego). Opady zimowe są krótkotrwałe i mają niewielkie natężenie. Czas zalegania pokrywy śniegu na terenie gminy Żelechów wynosi średnio 120 dni. Nie jest to pokrywa ciągła, gdyż w czasie ociepleń ulega często zanikowi. Średnio w roku jest 78 dni z pokrywą śnieżną.

Na opisywanym obszarze przeważają wiatry zachodnie. Często występują też wiatry północno-zachodnie i południowo-zachodnie. Średnio roczna prędkość wiatru wynosi 3 m/s, co świadczy o dobrym przewietrzaniu terenu gminy. Wiatry silne i bardzo silne występują bardzo rzadko (średnio

w roku jest 20 dni z wiatrem silnym). W ogólnej liczbie obserwacji udział cisz na obszarze gminy wynosi 15% w roku. Największy jest latem i jesienią a najmniejszy zimą. Tereny położone po zawietrznej stronie kompleksów leśnych, polany, wschodnie zbocza południkowo przebiegających dolin oraz tereny intensywnej zabudowy są miejscami zacisznymi.

5.1.7. Szata roślinna

Na terenie gminy Żelechów zachowało się stosunkowo niewiele lasów. W dolinie Żelechówki, na północ od Żelechowa występują największe zbiorowiska łąkowe. Szata roślinna jest uboga. W lesie Wygoda zachowały się interesujące zbiorowiska roślinne tylko w jego południowej części. Przeważająca część lasów jest zubożała w wyniku przekształcenia cieków wodnych w rowy odwadniające. Niewielkie powierzchnie zajmują gleby piaszczyste będące siedliskiem zbiorowisk murawowych.

Na terenie gminy występują zbiorowiska roślinne naturalne i półnaturalne oraz synantropijne (segetalne - na terenie upraw polnych i rudealne). Do zbiorowisk naturalnych i półnaturalnych należą:

A. Leśne i zaroślowe.

W wyniku zajęcia siedlisk mezofilnych lasów liściastych pod uprawę rolniczą, zachowały się jedynie fragmenty grądów (na uroczysku Wygoda). Bory natomiast są bardziej zróżnicowane. Przewagę mają bory mieszane, często z dużym udziałem grabu (*carpinus betulus*) i bory wilgotne z obfitym występowaniem trzęślicy modrej (*molinio corelea*), bagna zwyczajnego (*ledum palustre*) oraz borówki bagiennej (*vaccinium uliginosum*). Rzadziej w otoczeniu torfowisk oligotroficznych można spotkać fragmenty boru bagiennego (*vaccinio uliginosi-pinetum*). Bory mieszane występują w postaci zespołu Seratuli-Pinetum z sierpnikiem barwierskim (*seratula tincloria*) i bukwicy lekarskiej (*stachys officinalis*). Brak jest dobrze wykształconych zarośli. Tylko w podmokłych zagłębieniach bezodpływowych występują zakrzewienia wierzbowe z łozą i uszatą.

B. Łąkowe i pastwiskowe.

Zbiorowiska łąkowe są reprezentowane przez dwa zespoły zajmujące większe powierzchnie, łąki świeże budowane głównie przez wartościowe paszowo trawy takie jak kupkówka (*dacxtylis glomerata*), rajgrost wyniosły (*arrhenatherum elatrus*), wiechlina łąkowa (*poa pratensis*) a na wilgotniejszych siedliskach - wyczyniec łąkowy (*alopecurus pratensis*), z domieszką roślin dwuliściennych, jaskra ostrego (*rarnunculus acris*), dzwonka rozpierzchłego (*campanula patula*), dzikiej marchwi (*daucus carota*) i innych. Łąki wilgotne, to głównie zespół (*Cirsio Polygonetum*) z gatunkami traw: wiechliną zwyczajną (*poa triwialis*), kostrzewą łąkową (*festuca pratensis*) i ziołami: ostrożeniem warzywnym (*cirsium oleraceum*), rdestem wężownikiem (*polygonum bistorta*), kuklikiem zwisłym (*geum rivale*) i rzeżuchą łąkową (*cardamine pratensis*). Rzadkim i zasługującym na ochronę zespołem jest *molinietum medioeuropaeum* - łąka trzęślicowa, którego fragment zachował się na skraju lasu naprzeciw Kalinowa ze stanowiskiem goryczki wąskolistnej.

Rzadkie są pastwiska na siedlisku łąki świeżej tworzące zespół *Lolio-Cynosuretum*, związany z miejscami silnie wypasanymi. Charakteryzują go gatunki odporne na wydeptywanie: życica trwała (*lolium parenne*) i grzebienica pospolita (*cynosurus cirstatus*).

C. Torfowiska mszysto-turzycowe.

Występują tu torfowiska niskie, reprezentowane przez jeden zespół *Carici-Agrostietum caninae* i torfowiska przejściowe z jednym zespołem *Caricetum Iasiocarpae*.

Pierwszy z nich charakteryzuje się bogatym występowaniem trawy, mietlicy psiej (*agrostis canina*) i drobnych turzyc: pospolitej (*carex nigra*) i siwej (*carex canescens*) oraz fiołka błotnego (*viola palustris*) i siedmiopalecznika błotnego (*comarum palustre*). *Caricetum Iasiocarpae* charakteryzuje się dominacją turzycy nitkowatej. Oba zespoły zajmują płytkie zagłębienia bezodpływowe.

Torfowiska wysokie zaliczamy do klasy *Oxycocco-Sphagnetea*. Lokalnie reprezentowane są przez zespół kontynentalny *Ledo-Sphagneteum*. Charakteryzuje się on masowym występowaniem torfowców oraz roślin kwiatowych, jak rosiczka okrągłolistna, modrzewnica bagienna, żurawina, bagno zwyczajne, wełnianka pochwowata i inne. Na obnażonym torfie lokują się fazy początkowe z gatunkami: sit drobny (*juncus bulbosus*) i sit nitkowaty (*juncus filioformis*) oraz przygiełka biała (*rhynchospora alba*).

D. Zbiorowiska wodne, nadwodne i szuwarowe.

Ze zbiorowisk wodnych występuje jedynie *Potamogetoneum natantis* z rdestnicą pływającą na jeziorku koło szkoły w Starym Goniwilku i koło wsi Przysiółka Podlasie.

Zbiorowiska szuwarowe wykształciły się nad kilkoma akwenami. Jest to głównie szuwar trzcinowy (*phragmitetum communic*) koło wsi Przysiółek Podlasie z trzciną pospolitą, pałkowy (*typhetum angustifoliae*) z pałką wąskolistną przy północnym skraju wsi Piastów i *Eleocharitetum palustris* z ponikłem błotnym we wsi Stary Goniwilk.

Na północnym skraju wsi Piastów występuje także niski zespół *Oenantho - Rorippetum* z dominacją gatunków roślin dwuliściennych, rzepichy ziemnowodnej (*rorippa amphibia*) i kropidła wodnego (*oenanthe aqatica*) oraz fragmenty szuwarów wielkoturzycowych, zwłaszcza *Caricetum rostratae* z turzycą dziubkowatą i *Caricetum vesicariae* z turzycą pęcherzykowatą.

Dwa stawy śródleśne niedaleko od Kalinowa są zacienione i słabo zarośnięte. Spotyka się tu jednak rzadkie gatunki roślin: jeżogłówkę najmniejszą *sparganium minimum* i pływacza drobnego *utricularia minor*.

Płytkie, wysychające zbiorniki wodne są siedliskiem zbiorowiska zaliczanego do zespołu *Polygono-Bidentetum* z uczepem trójdzielnym (*bidens tripartita*) oraz rdestem kolankowym (*polygonym nodosum*) i plamistym (*polygonym persicaria*). Uczep zwisły występuje w bagienku na północnym skraju Piastowa.

E. Dywanowe.

Zbiorowiska dywanowe wykształciły się w miejscach intensywnie wydeptywanych.

Na terenie gminy występują dwa z nich: *Juncetum macri* z sitem chudym na jałowych drogach leśnych i *Violo-Plantaginetum* na miejscach otwartych, z życicą trwałą (*lolium perenne*), rdestem ptasim (*polygonum aviculare*), babką większą (*plantago minor*) i rumiankiem bezpromieniowym (*chamomilla suaveolens*).

Prawną ochroną roślin naczyniowych w gminie objęto: 7 gatunków ochroną całkowitą (zbiorowiska roślinne: widłak goździsty, rosiczka okrągłolistna, goryczka wąskolistna, lilia złotogłów, mieczyk dachówkowaty, podkolan biały), 6 ochroną częściową, a 17 gatunków zaliczono do rzadkich zagrożonych.

5.1.8. Świat zwierząt

Na obszarze gminy Żelechów stwierdzono występowanie 24 gatunków ssaków:

I. Gatunki łowne:

- sarna, zając szarak, lis.

II. Gatunki prawnie chronione:

- nocek *Natterera*,
- kret,
- ryjówka aksamitna,
- ryjówka malutka,
- rzęsiorek rzeczek,
- zębiełek białawy,
- łasica,
- wiewiórka.

III. Gatunki niechronione:

- nornik północny, nornik bury, nornik zwyczajny, nornica ruda, mysz domowa,
- szczur wędrowny, badylarka, mysz polna, mysz leśna, mysz zaroślowa.

Przeważającą większość stanowią małe ssaki owadożerne oraz gryzonie. Gatunkiem zasługującym na uwagę jest zębiełek białawy (*crocidura leucodon*). Jest to ssak, którego zasięg geograficzny występowania kończy się na obszarach Polski wschodniej i centralnej.

Do rzadkich, stwierdzonych na tym terenie gatunków, zaliczyć należy nocka (*Natterera myotis capreolus*) i nornika burego (*microtus agrestis*).

Na terenie gminy stwierdzono występowanie około 90 gatunków ptaków lęgowych i prawdopodobnie lęgowych. Wśród nich krogulec, rybitwa białoczelna i przepiórka należą do gatunków silnie zagrożonych wyginięciem (2 stopień zagrożenia). Ponadto zarejestrowano występowanie 10 gatunków zagrożonych (3 stopień) oraz 24 gatunki potencjalnie zagrożone (4 stopień). W gminie występuje także 49 gatunków niezagrożonych (5 stopień).

Na obszarze gminy Żelechów istnieje niewiele zbiorników wodnych mających podstawowe znaczenie dla rozmnażania płazów. Największymi z nich są stawy w Żelechowie.

Do gatunków chronionych płazów, występujących na terenie gminy należą:

- kumak nizinny,
- ropucha zielona,
- rzekotka drzewna,
- ropucha szara,
- traszka grzebieniasta.

Do gatunków płazów niepodlegających ochronie prawnej, występujących na terenie gminy należą:

- żaba wodna (występująca najliczniej),
- żaba jeziorkowa,
- żaba trawna.

5.1.9. Gleby.

Skałą macierzystą gleb gminy Żelechów są utwory lodowcowe i wodnolodowcowe (piaski eoliczne, piaski i gliny zwałowe) oraz utwory współczesne (namuły i torfy). Pod względem typologicznym gleby są mało zróżnicowane. Przeważają gleby bielicowe, miejscami występują gleby

brunatne wyługowane. W obniżeniach terenu i dolinach występują gleby bagienne, lokalne mady i czarne ziemie.

Wśród gruntów ornych przeważają gleby bielicowe pochodzące z piasków gliniastych lekkich. Zalicza się je do kompleksu żytniego bardzo dobrego. Największe obszary tych gleb występują w centralnej i północnej części gminy.

W dolinach rzek i obniżeniach terenu występują gleby hydrogeniczne. Są to głównie gleby bagienne torfowe, mułowo-torfowe i murszowe. Lokalnie występują mady i czarne ziemie.

Największy procent gruntów gminy stanowią gleby IV klasy bonitacyjnej - 46,6% powierzchni gruntów ornych i 46,5% użytków zielonych. Klasy bonitacyjne gruntów obszaru miasta i gminy Żelechów przedstawiają się następująco:

Klasa bonitacyjna	Grunty orne		Użytki zielone	
	ha	% pow.	ha	% pow.
II	5,0	0,08	-	-
III	1350	23,10	89	9,90
IV	2637	45,12	385	42,96
V	1102	18,85	87	37,38
VI	750	12,83		9,70

Wg. „Strategii rozwoju miasta i gminy Żelechów", 2000 r.

5.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.

5.2.1. Pomniki Przyrody

Na obszarze gminy i miasta zarejestrowane są 6 pomniki przyrody (w sumie obejmujące 23 drzewa) zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie Powiatu Garwolińskiego, Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie Powiatu Garwolińskiego oraz Uchwałą Nr XL/291/2022 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

Na terenie gminy są to:

1. Dąb szypułkowy, obwód 435 cm, wysokość 20 m, dz o nr ew. 463/3, Władysławów.
2. Aleja 8 lip drobnolistnych o obwodzie od 195 do 370 cm, wysokości 17-24 m, Stefanów (w pasie drogi Stefanów-Gończyce, dz. o nr ew. 98/1).
3. Aleja 9 jałowców pospolitych o obwodzie od 20 do 53 cm, wysokości 5-8 m Stefanów (ok. 80 m od drogi Stefanów – Kębłów, dz. o nr ew. 666/1).
4. Na terenie Zabytkowego Parku, dz o nr ew. 1455/15:
   - Platan klonolistny, obwód 240 cm, wysokość 25 m,
   - Lipa drobnolistna, obwód 570 cm, wysokość 26 m,
   - Lipa drobnolistna, obwód 480 cm, wysokość 22 m.
5. „Lipa harcerzy", lipa drobnolistna, obwód 307 cm, wysokość 24 m, Janówek dz. nr ew. 195.
6. „Harcerski jawor", klon jawor, obwód 278 cm, wysokość 21 m, Janówek dz. nr ew. 207.

5.2.2. Park Zabytkowy

Park zabytkowy o powierzchni 7,8 ha, w tym 1 ha powierzchni wodnych, jest częścią zabytkowego założenia pałacowo-parkowego. Klasycystyczne założenie parkowe pochodzi z II połowy XVIII wieku.

W drzewostanie dominują gatunki rodzime - graby, klony i lipy. Wśród drzew obcych szczególnie duży udział mają dwa gatunki - robinia akacjowa i kasztanowiec biały. Układ roślinny parku wzbogacają pojedyncze platany klonolistne, iglicznia trójcierniowa, klon srebrzysty, świerk kłujący, choina kanadyjskia, czeremcha amerykańska.

Ponadto w skład drzewostanu wchodzą także następujące gatunki: brzoza omszona, dąb szypułkowy, jesion wyniosły, sosna wejmutka, topola czarna.

Na terenie parku znajdują się trzy pomniki przyrody (z drugiej połowy XVIII w.) - dwie lipy drobnolistne i jeden platan klonolistny.

Z krzewów na szczególną uwagę zasługuje lilak pospolity oraz śnieguliczka biała. Jeśli chodzi o runo, to staje się ono najbardziej atrakcyjne wczesną wiosną, kiedy to około 70% powierzchni parku pokrywają kwitnące kobierce zawilca gajowego. Dopełnieniem bogatej szaty roślinnej jest fauna. Wśród ptaków dominują gawrony. Oprócz nich można zobaczyć bądź usłyszeć puszczyka, kosa, dzięcioła dużego, płomykówkę, świstunkę leśną, kwiczoła, gołębia grzywacza, muchołówkę szarą, ziębę, wilgę, sikorkę modrą i bogatkę, trznadla oraz srokę. Po stawach pływają kaczki krzyżówki, a niekiedy także łabędzie. Reprezentantami ssaków są w parku wiewiórki, jeże, ryjówki, krety, kuny leśne i nietoperze. Spośród płazów spotkać można przede wszystkim kumaka nizinnego, żaby wodne i trawne, rzekotkę drzewną, traszkę grzebieniastą.

Obecnie park objęty jest ochroną Konserwatora Zabytków (wpis).

6. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

6.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Wśród gruntów ornych przeważają gleby bielicowe pochodzące z piasków gliniastych lekkich. Zalicza się je do kompleksu żytniego bardzo dobrego. Największe obszary tych gleb występują w centralnej i północnej części gminy.

18,4% stanowią gleby bielicowe wytworzone z piasków gliniastych lekkich. Zalicza się je do kompleksu żytniego dobrego. Na znacznej powierzchni występują gleby bielicowe z piasków luźnych (19,4% powierzchni) zaliczane do kompleksu żytniego bardzo słabego.

Na obszarze całej gminy występują gleby bielicowe pochodzące z piasków słabo-gliniastych zaliczone do kompleksu żytniego słabego (12,4%).

Pozostałe grunty orne zaliczono do kompleksów:

- zbożowo-pastewnego słabego – (9,2%),
- zbożowo-pastewnego mocnego – (7,7%),
- pszennego dobrego – (7,6%),
- pszennego wadliwego – (0,2%).

W dolinach rzek i obniżeniach terenu występują gleby hydrogeniczne. Są to głównie gleby bagienne torfowe, mułowo-torfowe i murszowe. Lokalnie występują mady i czarne ziemie.

Użytki zielone na tych terenach zaliczono do kompleksów:

- użytków zielonych średnich – (55,7%),

- użytków zielonych słabych – (44,3%).

Gleby gminy charakteryzują się wysoką zasobnością w składniki pokarmowe:

- Gleby II klasy bonitacyjnej stanowią 0,1 % pow. gruntów onych.
- Gleby III klasy bonitacyjnej stanowią 20,9% pow. gruntów ornych i 5,9% pow. użytków zielonych.
- Gleby IV klasy bonitacyjnej stanowią 46,6% pow. gruntów ornych i 46,5% pow. użytków zielonych.
- Gleby V klasy bonitacyjnej stanowią 19,3% pow. gruntów ornych i 38,8% pow. użytków zielonych.
- Gleby VI klasy bonitacyjnej stanowią 11,9% pow. gruntów ornych i 8,0% pow. użytków zielonych.
- Gleby VIz klasy bonitacyjnej stanowią 1,2% pow. gruntów ornych i 0,8% pow. użytków zielonych.[1]

6.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.

Lesistość gminy jest bardzo niska i wynosi około 16,4% przy średniej krajowej 30,8%.

Lasy na terenie gminy i miasta Żelechów zajmują powierzchnię ok. 1 437 ha i charakteryzują się dużą różnorodnością.

Największą lesistość mają północno-wschodnie i południowo-zachodnie tereny gminy. Dużych kompleksów leśnych jest pozbawiona centralna część gminy, występują tam jedynie niewielkie laski.

Większa część lasów gminy stanowi własność prywatną. Jedynie Uroczysko Wygoda na południe od Żelechowa jest lasem państwowym. W większości jest to bór i las mieszany. Lasy publiczne zajmują ok. 353 ha, co stanowi ok. 24,57% całkowitej powierzchni leśnej.

Lasy prywatne zajmują powierzchnię ok. 1084 ha, co stanowi 75,43% powierzchni leśnej. Do największych z nich należą:

- las na północy gminy, koło wsi Gózdek,
- Duży Las, między Łomnicą a Nowym Goniwilkiem,
- las na zachód od Kalinowa,
- las koło wsi Władysławów,
- lasy na południe od Woli Żelechowskiej do przysiółka Podlasie,
- laski koło Budek Kotłowskich.

W większości są to bory mieszane, lasy mieszane i bory świeże.

Struktura gatunkowa drzewostanów jest najbardziej zróżnicowana w lasach prywatnych, gdzie występuje osiem gatunków drzew: sosna, dąb, brzoza, osika, olcha, grab, robinia, jesion. Las państwowy buduje jedynie sosna, dąb, brzoza i olcha. Panującym gatunkiem drzewostanu gminy jest sosna zajmująca 863,38 ha, czyli 68,68% powierzchni całkowitej lasów. Drugim gatunkiem jest dąb. Zajmuje powierzchnie 237,58 ha, tj. 18,9%. Najwięcej drzewostanu dębowego występuje w okolicy wsi Łomnica - 41,25 ha.

Drzewostan grabowy występuje jedynie w okolicach Nowego i Starego Kębłowa. W lesie,

[1]Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Żelechów uchwalone uchwałą Nr XXXIII/129/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 czerwca 2017 r.

w pobliżu wsi Stefanów, znajduje się jedyne większe skupisko robinii, wynosi ono 1,38 ha czyli 0,11% całkowitej powierzchni leśnej. Drzewostan jesionowy występuje zaś koło wsi Władysławów. Zajmuje 0,25 ha czyli tylko 0,02%.

Struktura wiekowa drzewostanu w lasach państwowych i prywatnych jest zła. Udział starodrzewu wynosi jedynie 2,37%. Ponad połowę całkowitej powierzchni leśnej gminy stanowią lasy młode (do 40 lat) – 54,39 %.

Nadzór nad gospodarką leśną sprawuje Nadleśnictwo Garwolin, Leśnictwo Żelechów.

7. Wielkość i jakość zasobów wodnych.

Na terenie miasta i gminy Żelechów znajdują się dwa GZWP. Są to:

- GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna; paleogeńsko-neogeński; porowy – obejmuje część północną gminy,
- GZWP nr 215 Subniecka Warszawska; paleogeńsko-neogeński; porowy – obejmuje cały obszar gminy.

Zbiorniki GZWP nr 215 i 2151 nie mają wyznaczonych stref ochrony.

Miasto i gmina Żelechów położona jest na obszarze jednostki JCWPd Nr PLGW2000066. Parametry: stan chemiczny - dobry, stan ilościowy - dobry, ocena stanu - dobry. Cele: dobry stan chemiczny, dobry stan ilościowy.

Na większości obszaru gminy pierwszy poziom wodonośny jest słabo izolowany lub występuje brak izolacji, co jest przyczyną zanieczyszczenia wód podziemnych. Zanieczyszczenia te powodowane są przez odprowadzanie do wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych i produkcyjnych, spływu z pól nawozów sztucznych i środków ochrony roślin, przez rozpowszechnione wylewanie ścieków ze zbiorników szczelnych na powierzchnię terenu oraz budowanie nieszczelnych zbiorników.

8. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Obecnie na terenie gminy nie występują obszary o międzynarodowej i krajowej randze przyrodniczo-krajobrazowej, a także obiekty wchodzące w skład Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

Przeprowadzona analiza gminy pozwala określić walory przyrodnicze poszczególnych obszarów oraz nadać im rangę ważności. Stanowi też podstawę do wyodrębnienia na terenie gminy Żelechów, obszarów rangi lokalnej i ponadlokalnej. Tereny zakwalifikowane jako mające charakter ponadlokalny, powinny być objęte ochroną rezerwatową. Jest to północna część lasu koło wsi Kalinów i południowa część uroczyska Wygoda. Obszary o randze lokalnej stanowią część kompleksu leśnego koło wsi Kalinów, część uroczyska Wygoda, las na zachód od Władysławowa oraz dolina rzeki Żelechówki na północ od miasta Żelechów. Do projektowanych obszarów chronionych zalicza się obszary omówione w pkt. 4.2.3. Projektowane obszary chronione.

Dokonane w przeszłości działania gospodarcze (głównie melioracja 95% powierzchni gminy) oraz bezmyślne niszczenie roślinności i miejsc gniazdowania ptaków, spowodowały znaczne zubożenie siedlisk i eliminację niektórych gatunków roślin i zwierząt. Obecnie środowisko przyrodnicze gminy uległo w znacznym stopniu niekorzystnemu przekształceniu. Zahamowanie, a później odwrócenie tego procesu może zapewnić tylko polityka zagospodarowania przestrzennego gminy oparta na idei ekorozwoju.

Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego zostały zawarte w rozdziale 9. Stan dziedzictwa

kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

9. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

9.1. Ogólna charakterystyka środowiska kulturowego.

Ze względu na historyczny charakter Żelechowa, należy zwrócić uwagę na wyeksponowanie wartości kulturowych miasta oraz na sformułowanie szczegółowych zaleceń konserwatorskich odpowiadających współczesnym trendom w tej dziedzinie. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej został opracowany przy wykorzystaniu informacji pozyskanych m. in. z nieobowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechów" uchwalonego w 2002 r., „Wytycznych konserwatorskich do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechów" Siedlce 1994, „Studium rewaloryzacji Żelechowa" Lublin 1995 oraz materiałów UM Żelechów.

9.2. Osadnictwo – rys historyczny.

Żelechów jest jednym z najstarszych grodów na historycznych terenach Ziemi Sandomierskiej, na pograniczu Podlasia i Mazowsza.

Pierwsza wzmianka o wsi Żelechów pochodzi z 1282 r., natomiast pierwszym znanym z imienia właścicielem Żelechowa był Andrzej Ciołek - podkomorzy i starosta sandomierski.

Według kronik Długosza, Żelechów w XV w. posiadał folwark rycerski i drewniany kościół.

W 1447 r. Żelechów otrzymał od króla Kazimierza Jagiellończyka prawa miejskie wraz z przywilejem targowym nadającym miastu jarmark na św. Stanisława oraz cotygodniowe targi, które odbywały się we wtorki. Dodatkowo zwolniono mieszkańców od płacenia myt i ceł.

Akt lokacyjny miał znaczący wpływ na układ przestrzenny miasta. Wytyczono rynek, który znajdował się w miejscu obecnego parku miejskiego. Nowe ulice miały układ szachownicowy - typowy dla średniowiecznych miast. Granice Żelechowa zamiast obwarowań wyznaczone były przez lokalne ciągi komunikacyjne między wsiami Zadybie, Kębłów, Wilczyska i Wolą Żelechowską.

Istnieją jednak liczne wzmianki z lat 1489 - 1532 wskazujące na obronny charakter miasta Żelechowa, co wynikało z jego lokalizacji na pograniczu ziem polskich.

Jedna z wyżej wspomnianych wzmianek, pochodząca z 1482 r., dotyczyła murowanego zamku Ciołków nad stawem. Jego lokalizacja jest rozpoznana. W chwili obecnej trwają prace nad wpisem obszaru do rejestru zabytków. Teren nad stawem prawdopodobnie był zajmowany przez gród drewniany lub wspomniany folwark rycerski.

Do dalszego, dynamicznego rozwoju miasta przyczynił się Zygmunt Stary, który w 1556 r. potwierdził prawa miejskie i ustalił cotygodniowe targi we wtorki i piątki. W Żelechowie dodatkowo kwitło rzemiosło garbarskie, kuśnierskie, rymarskie i szewskie oraz panowały warunki sprzyjające hodowli bydła i owiec.

Przełom XVII i XVIII w. był okresem stagnacji rozwoju miasta spowodowanej przez pożary, wojny i zarazy. W 1569 r. miasto liczyło około 643 mieszkańców, a do 1695 r. ich liczba spadła do 200. Aby wyciągnąć miasto z kryzysu, ówczesny jego właściciel - Rzewuski otrzymał od króla Augusta II przywilej nadający dodatkowe jarmarki. To przyczyniło się do odzyskania przez Żelechów dawnego znaczenie pod koniec wieku XVIII. W 1788 r. miasto liczyło już 1 200 mieszkańców i 203 domy.

W latach 1792 - 1795 została przeprowadzona regulacja miasta. Ukończona została także budowa pałacu. Jednak w kolejnych latach dobra żelechowskie zostały całkowicie zniszczone przez Kozaków. Po tym wydarzeniu miasto popadło w długi, których nie udało się spłacić Zakrzewskiemu

(właścicielowi miasta) mimo jego usilnych starań i intensywnego rozwoju nimi spowodowanego. W 1824 r. Żelechów wystawiono na licytację, na której został kupiony przez Karolinę z Danglów Ordęgową. Karolina przekazała te dobra w posagu Janowi Ordędze w 1827 r.

Jan Ordęga w dużym stopniu przyczynił się do dalszego rozwoju miasta, gdzie prężnie rozwijał się handel i rzemiosło. W 1830 r. miasto liczyło prawie 5 tys. mieszkańców. W 1867 r. Żelechów stał się miastem rządowym. Ordęga zlecił także wybrukowanie głównych ulic, posadzenie przy nich drzew, osuszenie miasta i zbudowanie lazaretu. Odrestaurowano także kościół filialny, rozbudowano pałac, urządzono park w stylu angielskim oraz wybudowano na cmentarzu parafialnym kaplicę grobową dla rodziny Ordęgów. Również z inicjatywy Jana Ordęgi powstała (w pobliżu miasta) huta szkła, duży murowany spichlerz, dworska gorzelnia i wiele innych budynków gospodarczych. W 1834 r. w Żelechowie założono także szkołę elementarną.

W 1864 r. miało miejsce uwłaszczenie chłopów, po którym tutejsi rolnicy otrzymali na własność wszystkie ziemie i place w mieście.

II połowa XIX w. była okresem dalszego rozwoju miasta. Na rozwój miasta nie miał nawet wpływu wielki pożar w lipcu 1880 r.

W 1910 r. Żelechów liczył już 7 771 mieszkańców. W mieście dalej kwitł handel, a w 1905 r. utworzono Ochotniczą Straż Pożarną.

W latach 1915 - 1917 miasto pozostawało w składzie Generalnego Gubernatorstwa Warszawskiego pod okupacją niemiecką.

W czasie okresu międzywojennego w mieście pojawiły się zakłady przemysłowe, takie jak: wytwórnia butów wojskowych, betoniarnia oraz Wytwórnia Obuwia dla Bezrobotnych. Powstało wiele nowych zakładów rzemieślniczych i sklepów. Liczba ludności ciągle rosła, by przed 1939 r. osiągnąć 9 tysięcy. Zbudowano także nową szkołę powszechną i rozpoczęto budowę elektrowni. W 1936 r. w Żelechowie istniały m. in.: młyn motorowy, 3 wiatraki, 20 piekarni, 17 masarni, 6 olejarni oraz 12 garbarni.

Podczas II wojny światowej utworzono w mieście getto żydowskie dla około 10 tys. żydów z miasta i okolic. Okres ten skutkował także zniszczeniem przez Niemców ponad 200 domów należących do ludności żydowskiej oraz wspaniałą synagogę. Liczba ludności spadła do około 4 tysięcy.

Po zakończeniu wojny wybudowano nowy ośrodek zdrowia, a w miejscu dawnej synagogi utworzono park miejski. Dobrze rozwijało się szkolnictwo. Powstało Miejskie Gimnazjum Koedukacyjne i Szkoła Ślusarsko - Mechaniczna w Pałacu Ordęgów, Liceum Ogólnokształcące (oddane do użytku w 1963 r.), Zespół Szkół Zawodowych z nowo otwartym Technikum Geodezyjnym.

W 1977 r. otwarty został Miejsko - Gminny Dom Kultury, gdzie siedzibę miała także Ochotnicza Straż Pożarna.

Z dziejami Żelechowa związane są sławne postacie historyczne: prezydent Warszawy - Zakrzewski (był właścicielem Żelechowa), Kościuszko - goszczący w mieście przez 3 dni przed sławną bitwą pod pobliskimi Maciejowicami, Romuald Traugutt mieszkający 8 lat w Żelechowie, Joachim Lelewel - poseł powiatu żelechowskiego.

9.3. Zabytkowe układy komunikacyjne.

W oparciu o przeprowadzone badania historyczne ustalono, że na początku XV wieku w Żelechowie podstawową siecią komunikacyjną obsługującą miasto były obecne ulice: Długa, Chłopickiego, Lelewela, Staszica, Kilińskiego, Wojska Polskiego, Pudły, Jatkowa, Tylna, Przechodnia i Traugutta.

Ulica Długa była ulicą przelotową przez wieś i prowadziła do Garwolina. Przy niej powstał też kościół parafialny. Żelechów posiadał wtedy cechy średniowiecznego układu szachownicowego. Charakterystyczne były też lejkowate poszerzenie ulic przy wylotach na place miejskie.

9.4. Zabytkowe układy urbanistyczne i ruralistyczne.

Przestrzeń obszaru gminy nie tworzy jednorodnych makrostruktur. Jedynie kilka układów posiada indywidualne cechy strukturalne. Są to takie miejscowości jak: Kalinów, Kotłówka, Zakrzówek, w których rozwoju funkcjonalno – przestrzennym kształtował się przez wieki, począwszy od XVI wieku.

Powyższe wsie mają układ pasmowy i są to tzn. rzędówki. Ten typ genetyczny wsi charakteryzuje się luźną zabudową usytuowaną wzdłuż drogi, przeważnie po jednej ze stron. Zagrody mają przypolne położenie, natomiast pola są ułożone pasmowo, prostopadle do dróg. Kształt pól odpowiada szerokości zagrody.

Kolejnym przykładem wsi na terenie gminy jest ulicówka. Typ ten można zauważyć m.in. w Hucie Żelechowskiej. Podobnie jak rzędówka, jest to wieś jednodrożna, jednak budynki lokalizowane są po obu stronach drogi. Dodatkowo jest to zabudowa zwarta.

Ponadto na terenie gminy można wyróżnić układ wielodrożnicowy, który reprezentowany jest przez wieś Wola Żelechowska. Wielodrożnice charakteryzują się nieregularnym przebiegiem kilku dróg, wokół których powstawały zabudowania o dość zwartej strukturze.

Na obszarze gminy Żelechów zaobserwować można również osadnictwo rozproszone, w związku z czym warto wspomnieć także o wsi samotniczej, na którą składa się od kilku do kilkunastu chaotycznie rozproszonych gospodarstw. Ze względu na odległość oddzielającą zagrody, nazywane są one samotniami, skąd też wzięła się nazwa typu wsi . Do osad tego typu można zaliczyć np. Łomnicę.

Miasto Żelechów wyróżnia się przedlokacyjnym, wrzecionowatym układem sprzed XV w., który charakteryzuje się szachownicowym układem ulic. W środkowej części miasta znajdowało się kiedyś targowisko. Z narożników czworobocznego rynku (o wymiarach 90 m x 140 m) wychodziły usytuowane pod kątem prostym ulice. Pierwotna parcelacja przez kolejne stulecia powoli uległa przekształceniom - zwłaszcza w XVIII w., kiedy to po powtórnej lokacji centrum przeniesiono na Nowy Rynek.

W latach sześćdziesiątych XIX w. podjęto zabiegi regulacyjne, polegające na wprowadzeniu na obszar rynku od strony północnej zabudowy, a następnie przeznaczenie go na park miejski.

Po II wojnie światowej z zachodniej pierzei rynku znikła okazała synagoga spalona przez Niemców. Kolejne średniowieczne ulice przyrynkowe częściowo zaczęły zanikać. W taki sposób Stary Rynek utracił czytelność już pod koniec XIX w.

Omawiany obszar charakteryzuje się koncentracją zabudowy jedno- lub dwukondygnacyjnej. Niewielki udział stanowią kamienice miejskie z początku XX wieku, zlokalizowane głównie po wschodniej stronie ulicy Długiej (okres międzywojenny) oraz przy zachodniej części ul. Kościuszki, gdzie zlokalizowany jest handel i usługi. Występują tu również budynki mieszkalne (m. in. przy ulicy Chłopickiego, Pudły, Traugutta), które są parterowe, drewniane, oszalowane lub otynkowane z charakterystycznymi naczółkowymi dachami. Reprezentują one specyficzny typ architektury żelechowskiej z XIX wieku.

W latach 1792-1793 nastąpiła lokacja nowego rynku, który został przesunięty w bezpośrednie sąsiedztwo kościoła parafialnego i drogi wylotowej na Garwolin.

Plan rynku zyskał idealnie geometryczny, dwuosiowy kształt kwadratu o boku 114 m w stylu renesansowego miasta włoskiego. Po przekątnych usytuowano cztery kwadratowe placyki. W centralnej części powstały obszerne, klasycystyczne sukiennice. Dla podkreślenia klasycznego założenia i usprawnienia komunikacji, pierzeje wzdłuż rynku przecięto osiowo uliczkami śródblokowymi, które poszerzono w czasie regulacji w XIX wieku. Z powodu ograniczeń terenowych (od północy - kościół, od wschodu - stary rynek, od zachodu -podmokłe łąki, a od południa - targ bydlęcy) z osiemnastowiecznego rozplanowania Żelechowa ograniczono się do głębokości jednego bloku zabudowy przyrynkowej.

Pierwotna struktura przestrzenna zespołu jest nadal dobrze czytelna i jest jednym z cenniejszych założeń w regionie, mimo częściowego zniekształcenia (zagospodarowania narożnych placyków, zabudowania uliczki w pierzei zach., zmiany szerokości pozostałych).

Zagrożeniem dla układu urbanistycznego miasta jest niekorzystna tendencja przenoszenia się poza obręb rynku życia publicznego oraz handlowo - usługowego. Niezbędne jest ukierunkowanie i pobudzenie ruchu inwestycyjnego, aby utrzymać społeczny wymiar opisywanej przestrzeni. Jednym z podstawowych zadań powinno stać się uzupełnienie zabudowy pierzei rynku przy uwzględnieniu ochrony specyficznego charakteru i wyjątkowego kolorytu wnętrza urbanistycznego.

Zagrożeniem dla historycznych układów wsi gminy jest powolna degradacja istniejącej substancji zabytkowej spowodowana wymogami i działalnością współczesnej cywilizacji. Dotyczy to przede wszystkim zasad i warunków przeprowadzanych remontów i adaptacji zabytkowych obiektów. Pozbawianie budynków oryginalnych elewacji, historycznych stolarek okiennych i drzwiowych i zastępowanie ich stolarką z PCV lub wprowadzanie materiałów zastępczych w miejsce oryginalnych pokryć dachowych, powoduje utratę przez poszczególne obiekty ich autentyczności. Kształtowanie nowej zabudowy, kreowanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno ochraniać charakter ulicowych wsi, ich sposób zabudowy oraz ekspozycję przestrzenną poprzez właściwe kształtowanie linii, wysokości i gęstości zabudowy, warunki realizacji ogrodzeń oraz zieleni wiejskiej.

9.5. Architektura sakralna.

Do zabytków sakralnych gminy należą dwa kościoły na terenie miasta Żelechów oraz kościół filialny w Stefanowie. Oba kościoły w Żelechowie są murowane.

Na temat pierwszego z nich, kościoła par. pw. Zwiastowania NMP, wzmianki pochodzą już z 1326 r. Jego budowę rozpoczęto w 1692 r. w miejscu starego drewnianego kościoła (w północno - zachodniej części miasta, między ul. Długą i Krótką), który został zniszczony przez pożar.

We wspomnianym pożarze spaliły się wszystkie przechowywane w plebani dokumenty miejskie. Budowę kościoła ukończono w 1728 r., a jego konsekracja nastąpiła w roku 1736. W latach 1889-1894 r. obiekt ten został rozbudowany wg projektu Bogowolskiego i Karola Kozłowskiego. Teren kościoła wówczas też ogrodzono ceglanym murem. Kościół otrzymał wystrój neobarokowy z neoklasycystycznymi ołtarzami. Nawa została oddzielona od bocznych kaplic ścianą arkadową, która łączy rząd płaskich filarów ozdobionych złoconymi stylizowanymi wolutami. W narożnikach nawy, przy prezbiterium, usytuowane są dwa ołtarze boczne. Przed wejściem do świątyni znajduje się niewielka kruchta ze schodami na chór i wieżę z dzwonami. W górnej części, na pograniczu nawy i prezbiterium znajduje się łuk tęczowy wsparty na gzymsie. Całość ma sklepienie krzyżowe, a posadzkę wykonano z kostki z piaskowca. Wewnętrzne ściany zostały pokryte polichromiami

wykonanymi przez Czesława Czarnockiego w 1896 r., Stanisława Kottera z Żelechowa w 1899 r. i Władysława Drapiewskiego - w 1948 r.

Do kościoła przylegają rzędy niższych kaplic bezołtarzowych, krytych odrębnym dachem. Obiekt posiada plan prostokąta - bez wyodrębnionego prezbiterium. Elewacja frontowa jest trójosiowa, z wejściem na osi ujętym w pilastry, zwieńczonym półkolistym tympanonem z rzeźbą przedstawiającą Chrystusa w Ogrójcu. Nad wejściem umieszczono rzeźbę Matki Boskiej Niepokalanej na kuli oraz łaciński napis: „Pójdźmy i oddajmy cześć Panu". W dolnej część fasady znajdują się cztery nisze z posągami świętych. Budynek został zwieńczony wieżami założonymi na planie kwadratu z kopułami. Na wieży od strony plebani w 1903 r. umieszczono zegar. Na zewnętrznej ścianie kościoła umieszczono obraz Józefa Sławińskiego, z wizerunkiem Matki Boskiej Królowej Korony Polskiej w otoczeniu czterech polskich świętych. Ten zabytkowy obiekt stanowi dominantę architektoniczną miasta, posiadającą duże wartości kulturowe i estetyczne.

Kościół filialny pw. św. Stanisława, położony na południowy wschód od centrum miasta, pochodzi z 1741 r. i powstał w miejscu drewnianej kaplicy, do której w 1692 r. przeniesiono, słynący z cudów, obraz św. Stanisława, który został uratowany z pożaru kościoła parafialnego.

Erekcję świątyni w 1751 r. potwierdził kardynał Jan Lipski, biskup krakowski. Przez długi czas kościół był też samodzielną prebendą dla dworu. Na początku XIX w. kościół padł ofiarą austriackich rabunków i zniszczeń, po których w 1811 r. książę warszawski Fryderyk August wydał dekret, na mocy, którego zrujnowana świątynia miała być rozebrana, a uzyskany z niej materiał przeznaczony na budowę przytułku dla starców i szkoły parafialnej. Decyzja o rozbiórce nie doczekała się jednak realizacji, w wyniku działań wikariusza ks. Jana Ossolińskiego. Przeprowadził on zbiórkę pieniędzy wśród parafian, dzięki której w 1836 roku odrestaurowano kościół.

Kolejne remonty świątyni przeprowadzono w latach: 1853, 1884, 1914 i 1918. Kościół pod wezwaniem św. Stanisława to barokowy jednonawowy obiekt murowany z wydzielonym prezbiterium o ściętych narożach. Ołtarz główny z połowy XVII w. pochodzi z kościoła parafialnego w Borowiu. Obok głównego ołtarza usytuowana jest zakrystia, z której wyjście prowadzi na przykościelny cmentarz.

Kościół filialny pw. Matki Boskiej Częstochowskiej w Stefanowie zbudowany został w 1905 r. przez mieszkających tam osadników niemieckich jako zbór ewangelicko-augsburski. W 1946 r. przekształcono go w świątynię katolicką p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej. Obiekt ten wyróżnia się drewnianą konstrukcją. Zbudowano go na planie podłużnego prostokąta, bez wyodrębniania zewnętrznie z nawy prezbiterium. Po obu stronach symetrycznie znajdują się zakrystie. Swoją interesującą bryłę zawdzięcza także ośmiobocznej wieży zaplanowanej od frontu. Nad wejściem frontowym znajdują się trzy okna przypominające stosowany w cerkwiach podkarpackich motyw trójliścia.

9.6. Zespoły rezydencjonalne i folwarczne.

Na obszarze gminy zachował się zespół pałacowy i folwarczny. W skład zespołu pałacowego wchodzi pałac, oficyna oraz park krajobrazowy.

Budowa pałacu rozpoczęła się w roku 1762 z inicjatywy rodziny Lubomirskich – właścicieli Żelechowa, a ukończył ją w 1790 r. jeden z kolejnych właścicieli miasta - Wyssogota Zakrzewski.

Jest to murowany z cegły obiekt w stylu klasycystycznym – tak jak i oficyna, wzniesiona w drugiej połowie XVIII. Wybudowano go na planie wydłużonego prostokąta, zwróconego frontem

na zachód. Część środkowa jest piętrowa i poprzedzona od frontu czterokolumnowym toskańskim portykiem z tarasem. Dach pałacu jest czterospadowy, a w części środkowej - dwuspadowy. Wnętrza pałacu zaplanowano w układzie dwutraktowym z korytarzem pośrodku. Na parterze znajduje się sień nakryta sufitem z fasetą i rozetą. Wychodzący na ogród salon rozlokowany jest na planie kwadratu o zaokrąglonych narożach. Zachowała się w nim klasycystyczna dekoracja sztukatorska. Na piętrze znajdują się dwie sale kryte sufitem z fasetą. Okna zachowują rytmiczny układ.

W XIX w. Żelechów stał się majątkiem Jana Ordęgi, który to częściowo przebudował pałac, ozdobił bogato jego wnętrze i urządził otaczający go park o powierzchni 7,7 ha w stylu angielskim. Jego kompozycja jest połączeniem regularnego układu osiowego z krajobrazowym. Do pałacu prowadzi szeroka aleja obsadzona lipami. Za pałacem znajduje się duża prostokątna polana. Na terenie parku znajdują się dwa stawy przedzielone groblą, posiadające znaczne walory krajobrazowe. Zajmują one powierzchnię około 1ha. Przez groblę prowadziła kiedyś brukowana droga do stajni i zabudowań folwarcznych położonych bezpośrednio za stawami. Zbiorniki wodne charakteryzują się zróżnicowanym poziomem wód.

Dawniej do kompleksu należał także sad. Od pałacu odchodziła także szeroka aleja widokowa obsadzona grabami, prowadząca w głąb pól.

W zespole folwarcznym pochodzącym z końca XIX w. znalazły się: stróżówka, dwojak, trojak, ośmiorak, chlew-obora-stajnia, spichlerz, budynek gospodarczy. Wszystkie obiekty są murowane.

Wartym wskazania obiektem w gminie jest także drewniany dworek przy ul. Wojska Polskiego 7a, wzniesiony w pierwszej połowie XIX w. i przebudowany w 1930 r. oraz 1960 r. Dwór posiada rzut prostokąta. Od frontu znajduje się ganek o czterech kolumnach toskańskich, zwieńczony trójkątnym szczytem. Dworek należał do Marii Dmowskiej, która zapisała go w testamencie Towarzystwu Opieki nad Dziećmi. W 1928 r. stał się siedzibą ochronki dla dzieci mieszczan i służby folwarcznej, która później prowadzona była przez siostry zakonne. W 2020 r. dworek został przebudowany na Izbę Pamięci Ziemi Żelechowskiej. W ramach ww. inwestycji wymieniono stolarkę okienną i drzwiową, wykonano nowe pokrycie dachowe z gontu, nową podłogę z desek dębowych oraz nową elewację.

Według kronik Długosza, Żelechów w XV w. posiadał folwark rycerski, na którego miejscu prawdopodobnie powstał murowany zamek Ciołków (pierwszych właścicieli Żelechowa). Jego dokładna lokalizacja nie jest jeszcze dokładnie znana, jednak wg dokumentów parafialnych znajdował się on na zachód od miasta na podmokłym obszarze, otoczony z trzech stron przez bagnisty teren oraz wody rzeczki i stawów. W 1659 r. w czasie najazdu szwedzkiego zamek żelechowski został zburzony.

W 2015 r. zarys obiektu (zamku rodu Ciołków) zlokalizowanego w pobliżu stawów w Żelechowie został zauważony przez pasjonatów historii i archeologii na zdjęciu pochodzącym z lotniczego skanowania laserowego. W następnych latach odbyły się badania geofizyczne oraz sondażowe badania archeologiczne. Obiekt zajmował obszar o wymiarach ok. 50 m x 50 m oraz otoczony był czworobocznymi wałami o boku ok. 85-90 m. Podczas badań odsłonięto relikty konstrukcji drewniano-ziemnych i kamiennych, bardzo dobrze zachowaną drewnianą studnię, kamienne fundamenty, wydobyto ozdobne kafle, monety, fragmenty żelaznych przedmiotów oraz glinianych naczyń itp. Dalsze badania archeologiczne wykazały, iż drewniany budynek w XVI w. uległ zniszczeniu przez pożar. Cennym znaleziskiem okazały się pozostałości pieca kaflowego z kaflami zdobionymi wzorami geometrycznymi, zwierzęcymi, roślinnymi, herbami oraz postaciami

ludzkimi.

Na opisywanym obszarze należy zachować historyczne zasady układu budynków istniejących i ewentualnie planowanych. Należy także dostosować formę i elewację projektowanych budynków do zabytkowej zabudowy, poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji. Należy także zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, tj. układu dróg i alei parkowych, szpalerów drzew, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników wodnych i cieków wodnych.

9.7. Budownictwo.

Wśród historycznych obiektów mieszkalnych, zdecydowaną większość stanowią budynki drewniane. Są one ujęte i opisane w Gminnej Ewidencji Zabytków. Największa ilość obiektów zlokalizowana jest w Żelechowie – 56 obiektów, Piastowie – 9 obiektów, Kalinowie – 6 obiektów, Gózdku – 4 obiekty, Władysławowie – 3 obiekty, po 2 obiekty w Gąsiorach, Starym Goniwilku, Starym Kębłowie, Stefanowie, Zakrzówku, Hucie Żelechowskiej, Woli Żelechowskiej oraz po jednym ma Nowy Goniwilk i Nowy Kębłów.

Powyższe obiekty reprezentują specyficzny typ architektury żelechowskiej z XIX-XX wieku. Są to zazwyczaj budynki parterowe, drewniane, oszalowane lub otynkowane z charakterystycznymi naczółkowymi dachami o dwóch spadach oraz podmurówce murowanej, otynkowanej. Charakterystyczne są także okna drewniane kwaterowe z okiennicami drewnianymi flankującymi otwory okienne. Główne wejście do w/w typu zabudowy zlokalizowane jest na dłuższej elewacji w części środkowej i stanowi oś symetrii. Po lewej i prawej stronie drzwi zlokalizowane są symetrycznie okna. Ustawienie kalenicy budynków w stosunku do frontu działki jest głównie równoległe, ale także są obiekty ulokowane naczółkowo.

Część domów drewnianych została poddana remontom, które doprowadziły do zmian w architektonicznej strukturze budynków. Pokrycia dachowe zostały zmienione z drewnianych gontów i dachówek na pokrycia z blachy, w tym falistej. Część domów została obłożona panelami typu siding. Należy bezzwłocznie objąć ochroną w gminnym programie ochrony zabytków budynki drewniane figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków, w celu ich ochrony przed niekontrolowanymi remontami, przebudowami i rozbudowami.

Interesującą grupę obiektów do bezwzględnego zachowania, na terenie miasta Żelechów, stanowią również parterowe domy murowane, z przysadzistymi dachami dwuspadowymi, gładko tynkowane, o cechach architektury klasycystycznej, w typie dworkowym z gankiem. Część obiektów zachowała w całości tradycyjną stolarkę okienną (dwuskrzydłową z nadślemionami) często z drewnianymi okiennicami oraz płycinowe drzwi. Przetrwały też dekoracyjne, żeliwne balustrady z początku XIX wieku.

Najbardziej intensywna zabudowa koncentruje się w centralnej części Żelechowa. Jest to zabudowa jedno- lub dwukondygnacyjna. Niewielki udział w zabudowie stanowią kamienice miejskie z początku XX wieku, zlokalizowane głównie przy Starym Rynku, po wschodniej stronie ulicy Długiej oraz przy zachodniej części ulicy Kościuszki.

9.8. Zabytki techniki.

Jedynym zabytkowym obiektem techniki zachowanym na terenie miasta i gminy Żelechów jest murowany młyn elektryczny, który powstał w latach 1938-1944 w mieście Żelechów. Budynek

ma 4 piętra. Młyn początkowo należał do Henryka Ciesielskiego i jest użytkowany do dnia dzisiejszego przez aktualnych właścicieli.

9.9. Cmentarze.

Na obszarze gminy znajduje się kilka cmentarzy o uznanych wartościach kulturowych.

Należy do nich m.in. rzymsko – katolicki cmentarz parafialny przy kościele parafialnym, który powstał w 1801 r.

W 1852 r. dziedzic żelechowski Jan Ordęga wybudował kaplicę pod wezwaniem Świętego Krzyża, mającą pełnić dla jego rodziny funkcje grobową. Jest ona murowana z czerwonej cegły i otynkowana. Ma plan prostokąta z wewnętrznymi pastroforiami i półkolistą apsydą od strony północnej. Przy południowym narożniku znajduje się przybudówka mieszcząca schody do krypty. Krypta zlokalizowana jest na planie kwadratu z filarem po środku, sklepiona krzyżowo. W ścianach znajdują się nisze z sarkofagami członków rodziny Ordęgów. Elewacje ścian kaplicy zostały wsparte na niskim cokole, a w narożnikach zastosowano boniowane pilastry, na których wspiera się belkowanie. Fasada i elewacja tylna zwieńczone są trójkątnym szczytem i zdobiona reliefami. Dach jest dwuspadowy kryty blachą ocynkowaną. W elewacji tylnej znajdują się dwa okna otoczone pilastrami. Wewnątrz częściowo zachował się strop kasetonowy, meusa ołtarzowa oraz trzy epitafia.

W Żelechowie znajduje się również cmentarz żydowski, który wzniesiono w 1802 r. u zbiegu ulicy Chłopickiego i ulicy Reymonta. Do chwili obecnej przetrwało około 200 kamieni nagrobnych, a najstarsze macewy pochodzą z pierwszej połowy XIX w., które zlokalizowane są w zachodniej część cmentarza. W prawdopodobnie najstarszej części, położonej najbliżej ul. Chłopickiego, przeważają nagrobki z granitowych głazów, zazwyczaj bez symbolicznych płaskorzeźb. Znajduje się tu także rzadki dla kirkutów podwójny nagrobek wystawiony dwóm kobietom, ozdobiony dwoma świecznikami. Centralna część cmentarza jest niemal zupełnie pozbawiona płyt nagrobnych. Są tu jedynie podstawy wyłamanych macew. Od strony ulicy Reymonta przetrwało około 20-30 macew z piaskowca, będących w dobrym stanie, z czytelnymi inskrypcjami. W ich zwieńczeniach widać zdobienia typowe dla żydowskiej sztuki sepulkralnej - między innymi dłonie z dzbanem, szafy ze świętymi księgami, lwy oraz świeczniki.

W pobliżu kaplicy pw. Matki Boskiej Częstochowskiej znajdują się również pozostałości dawnego, protestanckiego cmentarza niemieckiego. W gminie istnieją także małe cmentarze przykościelne (przy zespole kościoła filialnego pw. św. Stanisława oraz kościoła par. pw. Zwiastowania NMP).

9.10. Miejsca pamięci.

Na terenie gminy Żelechów znajdują się także miejsca pamięci narodowej. Najstarszym obiektem jest pomnik z tablicą upamiętniający Konstytucję 3-Maja, który został wykonany z granitowego głazu w 1921 r. Znajduje się on przy skrzyżowaniu ul. Kościuszki i ul. Wojska Polskiego i co roku odbywają się przy nim obchody Święta Trzeciego Maja.

Miejsca pamięci reprezentują także pomniki poświęcone pamięci walk mieszkańców z okupantem niemieckim w czasie II wojny światowej. Jednym z takich miejsc jest betonowy pomnik położony przy skrzyżowaniu drogi przez wieś Piastów z drogą Żelechów – Górzno, który poświęcono

w 1946 r. Został on postawiony poległym w latach 1939-1944.

Kolejnym miejscem upamiętnionym jest wykonany z granitowego głazu pomnik poległych i pomordowanych w latach 1939-1945-56 zlokalizowany przy ul. Pudły w Żelechowie. Wykonano go w roku 1985 z granitowego głazu, a na jego szczycie umieszczono sylwetkę orła. Skwer z pomnikiem znajduje się w miejscu dawnego getta, a przed wojną mieściła się tu m.in. mykwa i siedziba gminy żydowskiej.

We wsi Kotłówka znajduje się obelisk upamiętniający śmierć dwóch mieszkańców tej wsi - Stefana Kapczyńskiego i Jana Celeja zamordowanych 12 marca 1944 r. przez Niemców za pomoc kobiecie pochodzenia żydowskiego.

Na szczególną uwagę zasługują także dwa miejsca znajdujące się na cmentarzu parafialnym. Są to groby żołnierzy kampanii wrześniowej z 1939 r. oraz symboliczna mogiła 14 żołnierzy Armii Krajowej Rejonu 2 - Żelechów, którzy zginęli za Ojczyznę w latach 1942-1946. Pomnik ten uroczyście odsłonięto 24 października 1981 r.

9.11. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

Kapliczki, figury i krzyże przydrożne są elementem przestrzennym związanym z polską kulturą i obyczajowością. Zawsze były miejscem ważnym dla lokalnych społeczności. Budowano je najczęściej na skrajach miast, osad i wsi.

Najstarsza kapliczka w gminie znajduje się w Żelechowie przy ul. Długiej, róg Chłopickiego. Jest to murowany, czworoboczny, otynkowany obiekt z I połowy XIX w. z rzeźbą św. Jana Nepomucena. Pierwotna figura została skradziona w 1977 r. i zastąpioną ją nową.

W pobliżu przy ul. Długiej znajduje się także figura przydrożna z rzeźbą Chrystusa posadowiona na kamiennej podstawie.

Nietypową bryłą za to wyróżniają się kapliczki przydrożne we wsi Stary Kębłów oraz w centralnej części Piastowa, które postawiono na początku XX w. Są murowane, otynkowane i pomalowane na biało. Szczyty kapliczek, po bokach, są zwieńczone niewielkimi wieżyczkami. Kapliczka w Starym Kębłowie dodatkowo pomalowana jest po dwóch stronach na niebiesko i posiada plan trójkąta.

W gminie występują także murowane z cegły, nieotynkowane kapliczki, takie jak we wsi Gózdek czy w Żelechowie przy ul. Wojska Polskiego, pochodzące z I połowy XX w. Na szycie obu kapliczek umieszczono metalowy krzyż, w obu też znajduje się figura Matki Boskiej.

9.12. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne.

9.12.1. Zabytki miasta Żelechów.

Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

1. Rynek wraz z przyległymi pierzejami, nr rej. A-468 z dnia 13.03.1998 r.,
2. Ratusz (murowany, XVIII-XIX w.) wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m, nr rej. A-7/38 z dnia 25.01.1955 r.,
3. Kościół parafialny pw. Zwiastowania NMP nr rej. zab. A-51/261 z dnia 18.07.1960 r. oraz zmiana decyzji z dnia 28.02.2000 r., obejmuje działki nr ew. 1991 oraz 1992, w którego skład wchodzą:
   - Kościół par. pw. Zwiastowania NMP, mur., 1692 – 1728 r., rozbud. 1889 – 1894 r.
4. Kościół filialny pw. św. Stanisława, mur., 1741 r., nr rej. zab. A-54/267 z dnia 25.11.1960 r. oraz zmiana decyzji z dnia 28.02.2000 r., obejmuje działki nr ew. 1169 oraz 862,
5. Dawny dwór z parkiem nr rej. A-53/266 z dnia 25.09.1960 r., obejmuje działki nr ew. 1455/2, 1455/3, 1455/4, 1455/5, 1455/6, w którego skład wchodzą:
   - Dwór, mur., 1762-1790 r.
   - Park, II poł. XVIII w.
6. Zespół folwarczny, nr rej. zab. A-389 z dnia 16.03.1987 r. oraz zmiana decyzji z dnia 03.03.2000 r., obejmuje działki nr ew. 68/55, 53/15, 53/14, 53/13, 53/9, 53/8 oraz część 53/17, w którego skład wchodzą:
   - Stróżówka, mur., k. XIX w.
   - Dwojak, mur., k. XIX w.
   - Trojak, mur., k. XIX w.
   - Ośmiorak, mur., k. XIX w.
   - Chlew - obora – stajnia, mur., k. XIX w.
   - Spichlerz, mur., k. XIX w.
   - Budynek gospodarczy, mur., k. XIX w.
   - Dawne warsztaty, ob. budynek gospodarczy w pałacowym zespole folwarcznym, mur., k. XIX w.
7. Dworek przy ul. Wojska Polskiego 7a (drewniany, I poł. XIX w.), nr rej. A-363,z dnia 31.12.1983r. oraz zmiana decyzji z dnia 02.03.2000 r., obejmuje działkę nr ew. 2641,
8. Cmentarz Żydowski, przy ul. Chłopickiego, nr rej. A-1188 z dnia 28.05.2013 r., obejmuje działkę nr ew. 402,
9. Łaźna rytualna – mykwa, nr rej. A-1358 z dnia 21.11.2016 r., obejmuje część działki nr ew. 2053/2.

Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

1. Cmentarz protestancki, XIX w., nieczynny, Kałuskie.

Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta i gminy Żelechów :

1. Układ urbanistyczny miejscowości, XV – XIX w.
2. Wikariat w zespole kościoła par. pw. Zwiastowania NMP, drewn., k. XIX w.
3. Cmentarz przykościelny z bramą i ogrodzeniem w zespole kościoła par. pw. Zwiastowania NMP
4. Kancelaria parafialna w zespole kościoła par. pw. Zwiastowania NMP, drewn., 1844 r.

5. Cmentarz przykościelny z bramą i ogrodzeniem w zespole kościoła filialnego pw. św. Stanisława, 1741 r., restaur. 1884, 1918 r.
6. Cmentarz parafialny, 1801 r.
7. Kaplica grobowa Ordęgów na cmentarzu parafialnym, mur., 1852 r.
8. Strażnica OSP, ul. Kościuszki 25, mur., 1923 r.
9. Oficyna w zespole pałacu, 2 poł. XVIII w., przebud. 1 poł. XIX w.

Ul. Chłopickiego

1. Dom nr 7, mur./drewn., k. XIX w.
2. Dom nr 10, drewn., l. 30-XX w.
3. Dom nr 18, drewn., l. 20-XX w.
4. Dom nr 20, drewn., 2 poł. XIX w.
5. Dom nr 38, drewn., 1 poł. XX w.
6. Dom nr 44, drewn., l. 20-XX w.
7. Dom nr 54 drewn., l. 20-XX w.

Ul. Długa

1. Dom nr 17, drewn., k. XIX w.
2. Dom nr 39, drewn., p. XX w.
3. Dom nr 59, drewn., p. XX w.
4. Dom nr 66, drewn., k XIX w.
5. Dom nr 72, mur., k. XIX w.
6. Dom nr 120, drewn./mur., 2 poł. XIX w.
7. Dom nr 122, drewn., k. XIX w.
8. Dom nr 124, drewn., k. XIX w.
9. Dom nr 136, mur., 2 ćw. XIX w.
10. Kapliczka przydrożna z figurą św. Jana Nepomucena, mur., 1 poł. XIX w.
11. Figura przydrożna z rzeźbą Chrystusa, kamień, 1925 r.
12. Młyn elektryczny, mur., 1938-1944

Ul. Kilińskiego

1. Dom nr 1, drewn., 2 poł. XIX w.
2. Dom nr 2, drewn., 2 poł. XIX w.

Ul. Konopnickiej

1. Dom nr 26, drewn., l. 20. XX w.

Ul. Kościuszki

1. Dom nr 18, drewn., k. XIX w.
2. Dom nr 29, mur., k. XIX w.
3. Dom nr 31, drewn., pocz. XX w.
4. Pomnik upamiętniający Konstytucję 3-Maja, granit, 1921 r.

Ul. Lelewela

1. Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.

2. Dom nr 11, drewn., 2 poł. XIX w.
3. Dom nr 16, drewn., pocz. XX w.
4. Dom nr 26, mur., 1911 r.
5. Dom nr 28, drewn., l. 20-XX w.

Ul. Lipowa

1. Dom nr 6 drewn., 2 poł. XIX w.
2. Dom nr 8, drewn., 2 poł. XIX w.

Ul. Piłsudskiego

1. Dom nr 22, ob. Bank, mur., 1913 r.
2. Dom nr 26, mur., l. 30-XX w.
3. Dom nr 32, mur., 1926 r.
4. Dom nr 47, ob. UMiG, mur., k. XIX w.

Ul. Pudły

1. Dom nr 6, drewn., l. 30 - XX w.
2. Dom nr 7, drewn., l. 30-XX w.
3. Pomnik poległych i pomordowanych w latach 1939 - 1945 - 56, granit, 1985 r.

Ul. Reymonta

1. Dom nr 4, drewn., k. XIX w.
2. Dom nr 22, drewn., k. XIX w.

Rynek

1. Dom nr 3, mur., k. XIX w.
2. Dom nr 9, mur., l. 30-XX w.

Ul. Staszica

1. Dom nr 6, drewn., l. 20-XX w.
2. Dom nr 14, mur., l. 20-XX w.
3. Dom nr 16, drewn., 2 poł. XIX w.
4. Dom nr 18, drewn., 2 poł. XIX w.

Ul. Traugutta

1. Dom nr 2, drewn., k. XIX w.
2. Dom nr 3, mur., l. 20 - XX w.
3. Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.
4. Dom nr 14, mur., l. 20 - XX w.
5. Dom nr 17, mur., k. XIX w.
6. Dom nr 24, drewn., l. 20-XX w.

Ul. Waisenberga

1. Dom nr 4, mur. l. 30-XX w.

Ul. Wilczyska

1. Dom nr 55, drewn., l. 20 - XX w.

Ul. Wojska Polskiego

1. Dom nr 3, mur./drewn., pocz. XX w.
2. Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.
3. Dom nr 15, mur., pocz. XX w.
4. Dom nr 29, drewn., pocz. XX w.
5. Dom nr 49, drewn., l. 20-XX w.
6. Kapliczka przydrożna, mur., 1924 r.

9.12.2. Zabytki gminy Żelechów.

Wykaz założeń przestrzennych, obiektów architektury i budownictwa, kapliczek, miejsc pamięci ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta i gminy Żelechów:

Gózdek

1. Układ przestrzenny miejscowości, XVI – XIX w.
2. Dom nr 2, drewn., l. 20-XX w.
3. Dom nr 4, drewn., l. 20-XX w.
4. Dom nr 44, drewn., l. 20-XX w.
5. Dom nr 48, drewn., l. 20-XX w.
6. Kapliczka naprzeciwko posesji nr 14, mur., l.30-XX w.

Gąsiory

1. Dom nr 19, drewn., l. 30-XX w.
2. Dom nr 21, drewn., pocz. XX w.

Huta Żelechowska

1. Dom nr 15, drewn., l. 30-XX w.
2. Obora w zagrodzie nr 54, mur., l. 30-XX w.

Kalinów

1. Układ przestrzenny miejscowości, XVII – XIX w.
2. Dom nr 12, drewn., 1 poł. XX w.
3. Dom nr 20, drewn., 1 poł. XX w.
4. Dom nr 28, drewn., l. 30-XX w.
5. Dom nr 38, drewn., l. 30-XX w.
6. Dom nr 40, drewn., l. 30-XX w.
7. Kuźnia w zespole domu nr 2, drewn., l. 30-XX w.
8. Kapliczka przydrożna, mur., l. 20-XX w.

Kotłówka

1. Układ przestrzenny miejscowości, XVII – XIX w.
2. Dom nr 4, mur., l. 30-XX w.

Nowy Goniwilk

1. Dom nr 41, drewn., l. 30-XX w.

Nowy Kębłów

1. Dom nr 18, drewn., 1945 r.

Piastów

1. Dom nr 2, drewn.,1938 r.
2. Budynek gospodarczy w zespole domu nr 2, drewn., 1938 r.
3. Kuźnia w zespole domu nr 2, drewn., 1938 r.
4. Dom nr 23, drewn., l. 20-XX w.
5. Dom nr 39, drewn., l. 20-XX w.
6. Dom nr 50, drewn., l. 20-XX w.
7. Dom nr 69, drewn., l. 20-XX w.
8. Dom nr 70, drewn., l. 20-XX w.
9. Dom nr 95, drewn., l. 20-XX w.
10. Kapliczka przydrożna w środkowej części wsi, mur., pocz. XX w.
11. Kapliczka przydrożna przy skrzyżowaniu z drogą Żelechów - Gończyce, mur., pocz. XX w.
12. Pomnik poświęcony poległym w latach 1939 – 1945, beton, 1946 r.

Stary Goniwilk

1. Dom nr 12, drewn., l. 20-XX w.
2. Dom nr 33, drewn., pocz. XX w.

Stary Kębłów

1. Dom nr 5, drewn., l. 20-XX w.
2. Dom nr 17, drewn., l. 30-XX w.
3. Kapliczka przydrożna w pn. części wsi, mur., pocz. XX w.

Stefanów

1. Kościół filialny pw. Matki Boskiej Częstochowskiej, drewn., ok. 1905 r.
2. Dom nr 72, drewn., l. 20-XX w.

Władysławów

1. Dom nr 15, drewn., l. 20-XX w.
2. Dom nr 16, drewn., l. 20-XX w.
3. Dom nr 21, drewn., l. 30-XX w.

Wola Żelechowska

1. Dom nr 112, drewn., l. 20-XX w.
2. Dom nr 121, drewn., l. 20-XX w.
3. Kapliczka przydrożna przy posesji nr 119A, mur., pocz. XX w.

Zakrzówek

1. Układ przestrzenny miejscowości, XVI – XIX w.
2. Dom nr 9, drewn., l. 30-XX w.
3. Dom nr 22, drewn./mur., l. 30-XX w.

9.12.3. Stanowiska archeologiczne.

Na obszarze miasta i gminy Żelechów występują dość liczne stanowiska archeologiczne. Największe ich skupienie obserwowane jest w Hucie Żelechowskiej, Stefanowie, Woli Żelechowskiej oraz w Żelechowie.

Strefy archeologicznej ochrony obejmują warstwy kulturowe osadnictwa prehistorycznego (paleolit, mezolit, neolit, epoka kamienia, brązu i żelaza), starożytności oraz przede wszystkim wczesnego średniowiecza i okresu nowożytnego. Największa liczba najstarszych odkryć archeologicznych zlokalizowana jest w Hucie Żelechowskiej (m. in. 3 stanowiska z okresu mezolitu oraz wiele z epoki neolitu), Stefanowie (najwięcej, w całej gminie, z epoki neolitu – 17 stanowisk) oraz w Żelechowie.

W Stefanowie odnaleziono liczne nieruchome zabytki archeologiczne znane z kwerendy, o nieustalonej uprzednio lokalizacji, obecnie również negatywnie zweryfikowane – bez ustalonej dokładnej lokalizacji.

Znaleziska z epoki kamienia (dodatkowo brązu i żelaza) są najczęściej notowane na terenie gminy i występują praktycznie w każdym sołectwie.

Na terenie gminy w Nowym Goniwilku, Hucie Żelechowskiej (2 stanowiska) i Łomnicy odkryto również ślady osadnictwa z okresu rzymskiego.

Ze względu na układ oraz liczebność odkryć na terenie gminy, należy przyjąć tezę, że w czasach prehistorycznych pierwsze osady pojawiały się na północy gminy oraz na zachodzie (okolice Stefanowa). Wschodnia część gminy rozwinęła się przede wszystkim w okresie średniowiecza.

Na załączniku nr 2 (rysunek nr 1) do Studium, ze względu na skalę rysunku, oznaczono:

- Lokalizację stanowisk archeologicznych - znalezisk pojedynczych, śladów osadnictwa lub stanowisk archeologicznych o powierzchni do 0,5ha.
- Lokalizację stanowisk archeologicznych powyżej 0,5 ha.
- Lokalizację zabytku archeologicznego, którego weryfikacja w terenie przyniosła wynik negatywny.

Granice obszaru w/w stanowisk należy uszczegółowić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze miasta i gminy Żelechów wpisanych do rejestru zabytków:

Huta Żelechowska

- nr rej. A-248/1058 - osada wczesnośredniowieczna

Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze miasta i gminy Żelechów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

Nowy Goniwilk

- AZP 65-74/1/2 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu – Obozowisko?
- AZP 65-74/2/3 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/3/4 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/4/5 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/5/22 - Stanowisko archeologiczne, okres rzymski - Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/6/26 - Stanowisko archeologiczne 1) epoka kamienia – epoka żelaza, 2) wczesne średniowiecze, 3) okres nowożytny- 1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa 3) Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/7/27 - Stanowisko archeologiczne, starożytność - Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/8/28 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/9/33 - Stanowisko archeologiczne, okres rzymski- Ślad osadnictwa?
- AZP 65-74/10/34 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/11/35 - Stanowisko archeologiczne, starożytność- Ślady osadnictwa

Stary Goniwilk

- AZP 65-74/1/32- Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) nieokreślony - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślad osadnictwa

Gózdek

- AZP 65-74/3/41 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/1/35 - Stanowisko archeologiczne, starożytność - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/2/36 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślad osadnictwa

Huta Żelechowska

- AZP 65-75/1/3 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Osada
- AZP 65-75/16/8 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - epoka brązu - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/17/9 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) okres nowożytny - 1) Osada 2) Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/18/10 - Stanowisko archeologiczne, paleolit schyłkowy - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/5/11 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/6/12 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/7/13 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/8/14 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) okres nowożytny - 1) Osada 2) Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/9/15 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) późne średniowiecze, 3) okres nowożytny - 1) Grodzisko? 2) Ślady osadnictwa 3) Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/10/16- Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka żelaz, 2) wczesne średniowiecze - 1) Ślady osadnictwa 2) Osada

- AZP 65-75/11/17 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) późne średniowiecze - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/12/18 - Stanowisko archeologiczne, starożytność – wczesne średniowiecze - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/13/19 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/14/20 - Stanowisko archeologiczne, mezolit - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/15/21 - Stanowisko archeologiczne, okres rzymski - Osada
- AZP 65-75/16/22- Stanowisko archeologiczne, 1) mezolit, 2) epoka neolitu, 3) epoka kamienia – epoka żelaza, 4) wczesna epoka brązu, 5) starożytność, 6) wczesne średniowiecze, 7) okres nowożytny, 8) nieokreślony -1) Ślad osadnictwa2) Osada 3) Obozowisko? 4) Ślady osadnictwa 5) Osada 6) Osada 7) Ślady osadnictwa 8) Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/17/23 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/18/24 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/19/25 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesna epoka brązu, 2) starożytność - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/20/26 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/21/27 - Stanowisko archeologiczne, późne średniowiecze - okres nowożytny - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/22/28 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony - Osada
- AZP 65-75/23/29 - Stanowisko archeologiczne, starożytność - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/24/30 - Stanowisko archeologiczne, mezolit - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/25/31 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka brązu - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/26/32 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/27/33 - Stanowisko archeologiczne, okres nowożytny - Ślady osadnictwa

Janówek

- AZP 66-75/1/6- Stanowisko archeologiczne, 1) XVI-XVII w., 2) XIX-XX w. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Wieś

Kalinów

- AZP 65-74/1/7- Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia -Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/2/8 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Obozowisko
- AZP 65-74/3/30 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/4/31 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka brązu, 2) starożytność - 1) Ślady osadnictwa 2) Osada?
- AZP 65-74/5/42 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka żelaz, 2) okres nowożytny - 1) Ślad osadnictwa 2) Osada

Kotłówka

- AZP 66-75/1/5 - Stanowisko archeologiczne, 1) XVI-XVII w., 2) XIX-XXw., wieś założona w 1835 r. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Wieś

- AZP 66-75/2/11 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 66-75/3/12 - Stanowisko archeologiczne , starożytność - Ślad osadnictwa

Łomnica

- AZP 65-74/1/1- Stanowisko archeologiczne, nieokreślony - Palenisko
- AZP 65-74/2/36 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/3/37 - Stanowisko archeologiczne, starożytność – Jama osadnicza
- AZP 65-74/4/38 - Stanowisko archeologiczne 1) starożytność, 2) wczesne średniowiecze, 3) okres nowożytny, 4) nieokreślony - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa 3) Ślad osadnictwa 4) Osada
- AZP 65-74/5/39 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia - epoka brązu, 2) okres rzymski, 3) starożytność, 4) okres nowożytny, 5) nieokreślony - 1) Ślad osadnictwa 2) Osada? 3) Osada 4) Ślad osadnictwa 5) Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/6/40 - Stanowisko archeologiczne, 1) starożytność, 2) okres nowożytny, 3) nieokreślony - 1) Osada? 2) Ślad osadnictwa 3) Osada

Piastów

- AZP 65-74/2/10 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka brązu - Obozowisko
- AZP 65-74/15/11 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka brązu - Obozowisko
- AZP 65-74/16/29 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślad osadnictwa?
- AZP 66-74/1/14 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Ślad osadnictwa
- AZP 66-74/2/15 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - epoka brązu - Obozowisko?

Sokolniki

- AZP 66-74/1/18 - Stanowisko archeologiczne, starożytność - Ślad osadnictwa

Stary Kębłów

- AZP 66-74/1/2 - Stanowisko archeologiczne, 1) XIV-XV w., 2) XVI, XVII, XVIII w. - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa wiejskiego (wieś)
- AZP 66-74/2/24 - Stanowisko archeologiczne 1) XIII w.?, 2) XVI-XVII w.)- 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-74/3/25 - Stanowisko archeologiczne, 1) XII-XIII w.?, 2) XVII w. -1) Ślady osadnictwa 2) Ślady osadnictwa wiejskiego

Stefanów

- AZP 66-74/1/3 - Stanowisko archeologiczne, 1) XVI-XVIII w., 2) XIX-XX w., 3) XIX-XX w. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Wieś 3) Cmentarz
- AZP 66-74/2/4 - Stanowisko archeologiczne, okres halsztacki – Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/3/5 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka neolitu, 2) epoka neolitu, 3) wczesna epoka brązu - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślady osadnictwa 3) Ślady osadnictwa
- AZP 66-74/4/6 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu, epoka brązu - Znalezisko luźne
- AZP 66-74/4A/6A - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/4B/6B - Stanowisko archeologiczne, epoka brązu? - Znalezisko luźne?

- AZP 66-74/4C/6C - Stanowisko archeologiczne, epoka brązu? - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/4D/6D - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu? - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/4E/6E - Stanowisko archeologiczne, epoka brązu - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/4F/6F - Stanowisko archeologiczne, mezolit-neolit - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/4G/6G- Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/4H/6H - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/4I/6I - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/4J/6J - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu? - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/5/7 - Stanowisko archeologiczne, starożytność? – Cmentarzysko ciałopalne
- AZP 66-74/6/8 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znalezisko luźne?
- AZP 66-74/7/9 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - epoka brązu? - Ślady osadnictwa
- AZP 66-74/8/10 - Stanowisko archeologiczne, 1) mezolit?, 2), Epoka neolitu?, 3) XVI-XVIII w. -1) Ślady osadnictwa 2) Obozowisko? 3) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-74/9/11 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Ślady osadnictwa
- AZP 66-74/10/16 - Stanowisko archeologiczne, 1) mezolit?, 2)Epoka neolitu - 1) Obozowisko? 2) Osada
- AZP 66-74/11/17 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesna epoka brązu?, 2) koniec XV-XVII w. - 1) Ślad osadnictwa
- 2) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-74/12/19 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 66-74/13/20 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 66-74/14/21 - Stanowisko archeologiczne, mezolit - Ślad osadnictwa (Obozowisko?)
- AZP 66-74/15/22 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka neolitu, 2) XV w., 3) XVI-XVII w., 3) XVIII-XX w. - 1) Obozowisko? 2) Ślady osadnictwa 3) Ślad osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-74/16/28 - Stanowisko archeologiczne, 1) paleolit schyłkowy, 2) epoka kamienia – epoka brązu - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa
- AZP 66-74/17/29 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony - Ślad osadnictwa
- AZP 66-74/18/30 - Stanowisko archeologiczne, wczesna epoka brązu?- Ślad osadnictwa

Władysławów

- AZP 66-74/1/23 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 66-74/2/26 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 66-74/3/27 - Stanowisko archeologiczne, 1) XI-XII w., 2) XVII w. - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-74/4/31 - Stanowisko archeologiczne, 1) XVI – XVII w., 2) XIX w. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Wieś
- AZP 66-74/5/32 - Stanowisko archeologiczne, koniec XV – XVII w., 2) XIX w. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Wieś

Wola Żelechowska

- AZP 65-74/2/6 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony - Ślad osadnictwa

- AZP 65-74/3/15 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka żelaza, 2) wczesne średniowiecze, 3) wczesne średniowiecze, 4) okres nowożytny - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa 3)Osada, 4) Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/4/16 - Stanowisko archeologiczne, 1) starożytność, 2) późne średniowiecze - 1) Ślady osadnictwa 2)Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/5/17 - Stanowisko archeologiczne, 1) okres nowożytny, 2 nieokreślony - 1) Osada 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/6/18 - Stanowisko archeologiczne, 1) starożytność, 2) wczesne średniowiecze, 3) okres nowożytny - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślad osadnictwa 3)Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/7/19 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony – Obiekty osadnicze
- AZP 65-74/8/20 - Stanowisko archeologiczne, 1) starożytność, 2) nieokreślony - 1) Osada 2) Osada produkcyjna
- AZP 65-74/9/21 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) okres nowożytny - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/10/23 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka brązu - Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/11/24 - Stanowisko archeologiczne, 1)epoka kamienia – epoka żelaza, 2) wczesne średniowiecze - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/12/25 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka brązu- Ślad osadnictwa
- AZP 66-74/1/1 - Stanowisko archeologiczne, od 1 połowy XV w. po czasy współczesne, XV, XVI, XVII w. - Wieś

Zakrzówek

- AZP 66-75/1/2 - Stanowisko archeologiczne, od połowy XV wieku do czasów współczesnych - Wieś
- AZP 66-75/2/3 - Stanowisko archeologiczne, XVII-XVIII w., XIX w. - Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/3/4 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka żelaza, 2) XVI-XVII w., XVIII-XIX w., 3) XIX w.? - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa wiejskiego 3) „Karczma”

Żelechów

- AZP 65-74/10/12 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka żelaza, 2) okres nowożytny - 1) Ślad osadnictwa2) Osada
- AZP 65-74/11/13 - Stanowisko archeologiczne, epoka brązu - Znalezisko luźne
- AZP 65-74/12/14 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/1/1 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Osada
- AZP 65-75/2/2 - Stanowisko archeologiczne, późne średniowiecze – Gródek rycerski
- AZP 65-75/13/5 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/14/6 - Stanowisko archeologiczne, mezolit - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/15/7 - Stanowisko archeologiczne, starożytność – wczesne średniowiecze - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/9/34 - Stanowisko archeologiczne, okres nowożytny - Osada

- AZP 66-74/7/12 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu/wczesna epoka brązu - Znalezisko luźne? (Cmentarzysko?)
- AZP 66-74/8/13 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znalezisko luźne
- AZP 66-75/1/1 - Stanowisko archeologiczne, 1) XIII – XV w., 2) XV-XVI w., 3) prawa miejskie nadał w 1447 r. Kazimierz Jagiellończyk - 1) Wieś, Osada targowa, 2) Gród (Zamek?) 3) Miasto
- AZP 66-75/2A/1A - Stanowisko archeologiczne1) epoka żelaz, 2) XVI-XVII w. - 1) Ślad osadnictwa 2)Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2B/1B - Stanowisko archeologiczne, XVII w. - Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2C/1C - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka żelaza, 2) XVI-XVII w.- 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2D/1D - Stanowisko archeologiczne, XVI-XVII w. - Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2E/1E - Stanowisko archeologiczne, XVII-XVIII w. - Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2F/1F - Stanowisko archeologiczne, 1) XVII w., 2) XVIII – XIX w. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2G/1G - Stanowisko archeologiczne, XVII-XVIII w. -Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/3/7 - Stanowisko archeologiczne, XVIII w. (po 1720 r.) -– Skarb monet
- AZP 66-75/4/8 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony - Ślady osadnictwa?
- AZP 66-75/5/9 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu – epoka brązu? - Znalezisko luźne?
- AZP 66-75/6/10 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa

10. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Na dzień sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów", Sejmik Województwa nie uchwalił audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

11. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

11.1. Struktura społeczno-demograficzna gminy.

11.1.1. Zagadnienia demograficzne.

Łączna liczba ludności w całej gminie Żelechów na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 8 286 osób, w tym na terenie miasta mieszkało 3973 osoby. Średnia gęstość zaludnienia wg danych z 31.12.2021 r. wynosi 94,65 osób na km^2 i ma nadal tendencję malejącą w stosunku do lat poprzednich.

Zmiany ludnościowe w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:

rok	1980		1990		2010		2015		31.12.2021	
	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś
Liczba mieszkańców ogółem	3364	4865	3762	4867	4250	4448	4129	4410	3973	4313
W wieku przedprodukcyjnym	960	1609	1311	1625	960	1126	823	954	804	961
W wieku produkcyjnym	1887	2463	1908	2423	2805	2640	2732	2755	2432	2642
kobiety	972	1142	955	1070	1357	1179	1442	1221	1022	1127
mężczyźni	915	1321	953	1353	1448	1461	1290	1534	1410	1515
W wieku poprodukcyjnym	517	793	543	819	485	682	574	701	737	710

Wg.GUS i danych z UM w Żelechowie

Struktura ludności wg płci i wieku – stan na dzień 31.12.2021 r. :

wiek	kobiety	mężczyźni	razem
przedprodukcyjny	879	886	1765
produkcyjny	2292	2782	5074
poprodukcyjny	473	974	1447

Ruch naturalny (31.12.2021 r.) :

	W liczbach bezwzględnych			
	liczba ludności	urodzenia	zgony	Przyrost naturalny
miasto	3973	46	57	-11
gmina	4313	44	77	-33

Zestawienie liczby mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gminy:

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców	
		Rok 2015	Rok 2021
1.	miasto Żelechów	4129	3973
2.	Gózdek	281	281
3.	Huta Żelechowska	333	320
4.	Janówek	131	129

5.	Kalinów	142	132
6.	Kotłówka	195	187
7.	Nowy Goniwilk	304	295
8.	Nowy Kębłów	304	302
9.	Łomnica	262	257
10	Piastów	436	440
11.	Sokolniki	112	111
12.	Stary Goniwilk	232	220
13.	Stary Kębłów	203	180
14.	Stefanów	493	490
15.	Władysławów	243	226
16.	Wola Żelechowska	525	531
17.	Zakrzówek	130	121
18.	Gąsiory (cz. Władysławowa)	85	91

Zgodnie z powyższymi tabelami, w gminie i w mieście obserwuje się spadek liczby ludności. Ma na to wpływ przede wszystkim migracja lokalnej ludności.

Liczba mieszkańców wsi gminnych w przeważającej części oscyluje w granicach ok. 200 – 300 osób. Liczbę ok. 400 i powyżej posiadają wsie w zachodniej części gminy. Liczba osób zamieszkujących poszczególne tereny obrazuje warunki ekofizjograficzne oraz warunki rozwoju urbanistycznego gminy. Duża liczba mieszkańców zajmujących dany teren związana jest z m.in. występowaniem dobrych warunków fizjograficznych, dobrze rozwiniętą infrastrukturą oraz dobrymi gruntami rolnymi.

Tworząc na terenie miasta i gminy przede wszystkim nowe miejsca pracy, wzmacniając zaplecze socjalne, edukacyjne oraz kulturalne (a także poprzez bliskość ośrodka metropolitalnego jakim jest Warszawa oraz jego dostępność komunikacyjną), można uzyskać zmniejszenie ruchów migracyjnych ludności. Mniejsza migracja ludności lokalnej, jak i zwiększający się przyrost naturalny dałby możliwość utrzymania liczby ludności zamieszkującej gminę mniej więcej na stałym poziomie lub przyczyniłby się do wzrostu liczby ludności.

Należy także stosować rozwiązania przestrzenne, pozwalające na podniesienie standardu życia w gminie, zarówno ekonomicznego jak i przestrzennego, aby oprócz wstrzymania fali migracyjnej zachęcić migrantów spoza obszaru gminy do osiedlania się w gminie. Należy kreować harmonię i ład przestrzenny, co może przyczynić się do promowania gminy jako obszaru o wysokich walorach estetycznych.

11.1.2. Zatrudnienie.

Miasto Żelechów jest czynnikiem oddziaływającym na aktywność zawodową ludności ponieważ m.in. stanowi rynek pracy dla części mieszkańców będąc ośrodkiem działalności firm handlowych i usługowych. Część osób znalazła zatrudnienie poza terenem gminy, najczęściej

w Warszawie i Garwolinie. Większość mieszkańców utrzymuje się jednak z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych.

Obszar miasta i gminy Żelechów należy do obszarów o najwyższym bezrobociu w regionie (udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym na dzień 31.12.2021 r. wynosił 6,9). Są to dane statystyczne, nie biorące pod uwagę bezrobotnych niezarejestrowanych.

Nieopłacalność produkcji rolniczej, brak dużych ośrodków produkcyjnych i usługowych przyczynia się do ubożenia lokalnej społeczności oraz spadku jakości życia. Przez co następuje pogłębienie bezrobocia oraz narastania biedy.

W celu tworzenia nowych miejsc pracy należy przewidzieć obszary predysponowane do lokalizacji nowych inwestycji o charakterze produkcyjno-usługowym (rzemieślniczym) oraz stworzyć programy promujące oraz w ramach samorządu gminy, w celu pozyskania nowych inwestorów. Należy także dostosować kierunki w szkołach profilowanych do lokalnych potrzeb rynkowych.

Bezrobotni **miasta i gminy Żelechów** zarejestrowani:

	ogółem									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Miasto i gmina Żelechów	**525**	**611**	**570**	**497**	**413**	**400**	**368**	**315**	**356**	**335**

(źródło:GUS)

Bezrobotni zarejestrowani wg czasu pozostawania bez pracy i płci – dane dot. **powiatu garwolińskiego:**

rok	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
kobiety	2327	2418	2290	2138	1962	1797	1713	1672	1797	1742
mężczyźni	3638	4011	3735	3429	2847	2443	2189	1920	2248	2114
ogółem	**5965**	**6429**	**6025**	**5567**	**4809**	**4240**	**3902**	**3592**	**4045**	**3856**
3 miesiące i mniej										
kobiety	524	500	508	491	409	335	390	346	310	272
mężczyźni	873	803	756	729	620	549	541	469	377	363
ogółem	**1397**	**1303**	**1264**	**1220**	**1029**	**884**	**931**	**815**	**687**	**635**
3 - 6 miesięcy										
kobiety	407	356	329	284	274	260	229	243	220	222
mężczyźni	519	519	443	387	344	330	286	297	273	233
ogółem	**926**	**875**	**772**	**671**	**618**	**590**	**515**	**540**	**493**	**455**

6 - 12 miesięcy										
kobiety	444	454	346	303	335	285	237	290	296	256
mężczyźni	730	760	552	516	419	349	290	294	507	352
ogółem	**1174**	**1214**	**898**	**819**	**754**	**634**	**527**	**584**	**803**	**608**

(źródło:GUS)

Z powyższego zestawienia wynika, że liczba bezrobotnych (zarejestrowanych) w powiecie garwolińskim maleje.

Na terenie miasta i gminy Żelechów bezrobocie na przestrzeni ubiegłych lat spadało, aczkolwiek jest to związane ze wzrostem bezrobotnych niezarejestrowanych oraz migracją ludności.

W celu zatrzymania tendencji wzrostu bezrobocia należy bezwzględnie wprowadzić nowe tereny o przeznaczeniu pod usługi, produkcję oraz wprowadzić programy wpierające rozwój gospodarki na terenie Żelechowa. Wyznaczenie nowych terenów wiąże się także z podniesieniem standardów dróg oraz budową nowych, w tym obwodnicy miasta.

11.1.3. Struktura usługowa.

Miasto Żelechów stanowi główny ośrodek usługowy gminy. Znajdują się tu sklepy, banki, punkty usługowe oraz placówki zdrowia. Pozostałe miejscowości mają w swojej strukturze usługi podstawowe, przeważnie w formie sklepu spożywczo-przemysłowego.

Na terenie miasta funkcjonują następujące obiekty związane ze służbą zdrowia:

- NZOZ „Przychodnia”, ul. Staszica 21.
- Centrum Medyczno-Diagnostyczne Przychodnia Zdrowia w Żelechowie, ul. Piłsudskiego 34.
- NZOZ „MEDICUS”, ul. Reymonta 36a.
- NZOZ Rehabilitacja, ul. Długa 136F.
- MedicA Żelechów Centrum Medyczne, ul. Pudły 1.
- Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, Wola Żelechowska 105A.
- Dom Opieki „Leśna Róża”, Wola Żelechowska 105A.

oraz pięć aptek:

- Apteka, ul. Długa 120.
- Apteka Żelechowska, ul. Rynek 6.
- Apteka „Receptum”, ul. Rynek 17.
- Apteka Centrum, ul. Rynek 19.
- Apteka Centrum, ul. Chłopickiego 54.

W związku ze starzejącym się społeczeństwem miasta i gminy, można predestynować, że zapotrzebowanie na usługi związane z ochroną zdrowia wzrosną w najbliższych latach - także na usługi związane z opieką na osobami starszymi.

Na terenie miasta zlokalizowane są także obiekty bazy gastronomicznej:

- „Cafe Impresja”, ul. Piłsudskiego 33.

- Bar „Saigon”, ul. Rynek 8.
- „Bar Pokusa”, ul. Kościuszki 16.
- Restauracja oraz browar w Pałacu w Żelechowie.
- KEBAB „neva” Żelechów, ul. Rynek 20.

11.1.4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne.

W gminie Żelechów zarejestrowanych było w 2020 r. 649 podmiotów gospodarczych, w tym 399 w mieście. Są to przede wszystkim małe zakłady usługowe, rzemieślnicze i handlowe. Powstające firmy to często placówki rodzinne, które zatrudniają niewielką liczbę osób. W rejestrowaniu działalności gospodarczej występuje duża rotacja.

Na terenie gminy działa kilka zakładów przemysłowych. Jednym z większych jest „Waryński Origin Sp. z o. o.” wchodzący w skład grupy producencko-dystrybucyjnej „Markowski Group”. Zakład produkuje części do hydrauliki siłowej, a także sprzęt do ćwiczeń siłowych i rehabilitacyjnych znany poza granicami Polski. Istnieje również firma „Lemet” produkująca części zamienne do ciągników i maszyn rolniczych.

W mieście działa ponadto zakład obuwniczy „Dolce Pietro”, firma konfekcyjna „Talia Bis” oraz firmy: PPUH „Ceg-Bruk” działające w branży wapno, gips i cement, WZPHU „Mir-Pak” - producent opakowań tekturowych.

Duży wpływ na życie gospodarcze gminy wywiera Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”. W 2021 r. prowadziła działalność z zakresu:

- handlu detalicznego - w 3 sklepach branży spożywczej na terenie miasta (sklep na osiedlu mieszkaniowym został zlikwidowany z dniem 31.12.2021 r.) oraz w 4 stoiskach branży przemysłowej w Domu Towarowym,
- produkcji piekarniczej – pieczywo dostarczane jest do sklepów na terenie miasta i gminy Żelechów, ale również do gminy Wola Mysłowska oraz miasta Garwolin,
- usług – Spółdzielnia dzierżawi grunty i lokale 37 najemcom.

W Żelechowie w każdy wtorek odbywają się targi. Mają ponad pięćsetletnią tradycję. Targowisko mieści się na placu pomiędzy ulicami Lelewela, Sienkiewicza i Al. Wojska Polskiego.

Przy ulicy Kochanowskiego znajduje się targ obejmujący swoim asortymentem m.in. płody rolne, narzędzia ogrodnicze, rolnicze.

Wskazana jest kontynuacja tradycji targowej oraz jej promocja na większą skalę w celu promocji gminy.

11.2. Infrastruktura społeczna.

11.2.1. Oświata.

Oświata należy do ważnych usług ponadlokalnych gminy. Miasto Żelechów ma bardzo dobrze rozwiniętą bazę oświatową. Na terenie miasta i gminy zlokalizowane są następujące placówki oświatowe:

- Publiczne Przedszkole „Pluszowy Miś” oraz Klub Dziecięcy w „Pluszowym Misiu” dla dzieci od 2 do 3 lat w Żelechowie oraz Punkt Przedszkolny przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47.
- Szkoła Podstawowa w Żelechowie.
- Szkoła Podstawowa w Starym Goniwilku.
- Szkoła Podstawowa w Starym Kębłowie.
- Szkoła Podstawowa w Stefanowie.

- Szkoła Podstawowa w Woli Żelechowskiej.
- Liceum Ogólnokształcące w Żelechowie.
- Zespół Szkół Ponadpodstawowych w Żelechowie.

Głównym centrum edukacyjnym w gminie jest miasto Żelechów. Stanowi ono centralny ośrodek edukacyjny o znaczeniu ponadlokalnym.

Struktura uczących się w ciągu ostatnich kilku lat:

		2017	2018	2019	2020
Szkolnictwo ogólnokształcące	Liczba uczniów	165	137	190	182
	Absolwenci	79	63	52	45
	Oddziały w szkołach	7	6	8	8
Szkolnictwo podstawowe	Liczba uczniów	592	682	665	687
	Absolwenci	-	-	99	70
	Oddziały w szkołach	48	54	54	54
Szkolnictwo ponadgimnazjalne i ponadpodstawowe, zawodowe i artystyczne					
	Liczba uczniów	439	397	463	447
	Ogółem	1	1	1	1
	Absolwenci	113	111	125	90
	Oddziały	18	17	30	30
Szkolnictwo zasadnicze zawodowe					
Zasadnicze szkoły zawodowe	Liczba uczniów	83	35	-	-
	Absolwenci	44	44	35	-
	Oddziały w szkołach	4	2	-	-

Źródło: GUS

Zestawienie liczby dzieci w przedszkolach:

Przedszkola dzieci wg wieku	2017	2018	2019	2020
ogółem	151	151	165	165
2 lata i mniej	7	2	0	0
3 lata	41	44	55	45
4 lata	45	54	56	63
	56	50	54	57

5 lata				
6 lat	2	1	0	0

Źródło: GUS

Z powyższych zestawień wynika, że liczba uczących się na przestrzeni kilku lat utrzymuje się na stałym poziomie.

Należy dążyć do podtrzymania edukacji w technikach oraz dążyć do specjalizacji młodzieży w rzemiośle i zdefiniowanych zawodach, które oferowane są w szkołach zawodowych. Specjalizacja i podniesienie jakości edukacji oraz liczby miejsc w szkołach zawodowych może przyczynić się do zmniejszania bezrobocia wśród absolwentów. Edukacja w konkretnym zawodzie sprzyja rozwojowi gminy oraz może przyczynić się do minimalizacji bezrobocia oraz pozyskania inwestorów, którzy stworzą nowe miejsca pracy dla miejscowej, wyedukowanej lokalnej społeczności (pociąga to za sobą wyznaczenie nowych terenów pod sektor usługowy i produkcyjny). Ofertę szkół zawodowych należy dostosowywać do zapotrzebowania i kontrolować zmiany zachodzące na rynku pracy.

Analizując powyższe dane, należy także zwrócić uwagę, że liczba dzieci w wieku przedszkolnym także utrzymuje się średnio na stałym poziomie.

W związku z powyższym należy utrzymać istniejące jednostki szkolne.

11.2.2. Administracja.

Na terenie gminy funkcję administracyjną sprawuje Urząd Miejski w Żelechowie.

Poza tym na terenie miasta zlokalizowane są następujące urzędy i instytucje:

- Urząd Stanu Cywilnego.
- Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.
- Zakład Gospodarki Komunalnej.
- Parafia pw. Zwiastowania Najświętszej Maryi Panny w Żelechowie.
- Urząd Pocztowy w Żelechowie.
- Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa.
- Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych.
- Katolickie Stowarzyszenie Niepełnosprawnych Diecezji Siedleckiej w Żelechowie.
- Bank Spółdzielczy w Garwolinie Oddział w Żelechowie.
- Bank Pekao S.A. Placówka Partnerska w Żelechowie.
- Agencja PKO BP S.A. w Żelechowie.

oraz służby interwencyjne:

- Ochotnicza Straż Pożarna w Goniwilku, Gózdku, Hucie Żelechowskiej, Kalinowie, Łomnicy, Piastowie, Stefanowie, Władysławowie, Woli Żelechowskiej, Zakrzówku oraz Żelechowie.
- Oddział Miejsko-Gminny Związku Ochotniczych Straży Pożarnych Rzeczypospolitej Polskiej.
- Posterunek Policji.

11.2.3. Kultura i sport.

Na terenie miasta i gminy istnieją placówki i z zakresu kultury, są to:

- Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury w Żelechowie w ramach którego funkcjonuje:

- Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna,
- Dom Kultury.

- Izba Pamięci Ziemi Żelechowskiej.

Dopełnieniem oferty kulturalnej na terenie gminy są kluby i obiekty sportowe:

- Klub Sportowy „Sęp" Żelechów oraz kompleksy boisk sportowych „Moje Boisko-Orlik 2012" przy Zespole Szkół Ponadpodstawowych w Żelechowie oraz Liceum Ogólnokształcącym.
- Hala Sportowa w Żelechowie wraz z otwartymi terenami sportowymi oraz boiskami na terenach szkolnych.

oraz stowarzyszenia:

- Koło Polskiego Związku Wędkarskiego - Koło Nr 11 Polskiego Związku Wędkarskiego w Żelechowie.
- Związek Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i byłych Więźniów Politycznych - Koło Miejsko-Gminne.
- Koła Gospodyń Wiejskich w Nowym Goniwilku, Hucie Żelechowskiej, Starym Kębłowie, Łomnicy, Stefanowie, Zakrzówku.
- Towarzystwo Historyczne w Żelechowie.
- Stowarzyszenie Polskich Kombatantów w Kraju - Koło Nr 5 w Żelechowie.
- Stowarzyszenie Emerytów i Rencistów w Żelechowie.
- Katolickie Stowarzyszenie Niepełnosprawnych Diecezji Siedleckiej z siedzibą w Żelechowie.
- Katolickie Stowarzyszenie Młodzieży przy Parafii Zwiastowania Najświętszej Maryi Panny.
- Szkolne koła CARITAS.

Centrum lokalnego życia kulturalnego w gminie Żelechów stanowi Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury, działający na zasadach określonych dla samorządowej instytucji kultury. MGOK jest organizatorem imprez kulturalno-rozrywkowych, koncertów, spektakli teatralnych, przeglądów artystycznych, programów okolicznościowych, projekcji filmowych, spotkań autorskich i tematycznych, sesji popularnonaukowych, rajdów rowerowych oraz konkursów dla dzieci, młodzieży i dorosłych. W MGOK-u prowadzone są zajęcia artystyczne, przy MGOK-u działa Chór Żelechowa, zespół teatralny „Niby nic" oraz sekcja gitarowa.

Wśród imprez cyklicznych organizowanych co roku na terenie gminy Żelechów można wymienić: Dni Żelechowa, Gminny Dzień Dziecka, Przegląd Orkiestr Dętych OSP, Jarmark Bożonarodzeniowy, Jarmark Wielkanocny, Przegląd Bożonarodzeniowych Form Teatralnych, Przegląd Form Teatralnych „Wiosna Teatralna", akcja „Narodowe Czytanie".

11.2.4. Turystyka i rekreacja.

Gmina Żelechów należy do miejsc umiarkowanie atrakcyjnych pod względem turystyki i rekreacji – z powodu głównie rolniczego charakteru gminy oraz braku szczególnych walorów przyrodniczych oraz odpowiedniej bazy turystyczno – gastronomicznej.

Do atrakcji turystycznych należy zaliczyć:

- tereny leśne,
- szlaki turystyczne, w tym rowerowe,
- pomniki przyrody,

- jeden z bardziej wartościowych parków zabytkowych w Żelechowie,
- zabytki architektury i budownictwa,
- Izbę Pamięci Ziemi Żelechowskiej.

Niewątpliwie ciekawą i istotną atrakcją turystyczną jest rynek wraz z ratuszem i sukiennicami. Jest on unikatowy w skali krajowej i wraz z co wtorkowym targiem może przyczynić się do turystycznego rozpropagowania miasta i gminy.

Przez gminę przebiega szlak turystyczny - część trasy typowej NR 1 Polskiego Towarzystwa Schronisk Młodzieżowych dla obozów wędrownych „Szlakiem Henryka Sienkiewicza" obejmujący teren gminy z dwóch stron: od Zadybia Starego do Żelechowa oraz od strony Miastka Kościelnego i Zwoli Poduchownej.

Przez Żelechów wytyczone zostały w 2009 roku trzy szlaki rowerowe:

- zielony szlak rowerowy zataczający pętlę wzdłuż granic Powiatu Garwolińskiego,
- niebieski szlak rowerowy prowadzący z Żelechowa przez Miastków Kościelny, Garwolin, Łaskarzew do Maciejowic,
- czarny szlak rowerowy wiodący z Żelechowa przez Wolę Żelechowską, Piastów do Wólki Ostrożeńskiej.

11.3. Rolnictwo.

Podstawową funkcją terenów wiejskich jest produkcja rolna. Przeważa indywidualna własność użytków rolnych.

Gmina Żelechów ma charakter typowo rolniczy, przemysł jest tu stosunkowo słabo rozwinięty, większość ludności mieszka na wsi i utrzymuje się z rolnictwa. Większość z nich stanowią gospodarstwa o słabej klasie użytków rolnych. Użytki rolne stanowią 67,1% powierzchni ogólnej.

W hodowli zwierząt przeważa hodowla bydła i trzody chlewnej a w produkcji roślinnej dominuje uprawa ziemniaka i zbóż.

Gospodarstwa rolne w gminie charakteryzują się dość dużym rozdrobnieniem z przewagą gospodarstw do 5 ha.

Na terenie gminy działają dwie grupy zrzeszające producentów trzody chlewnej oraz Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska" z siedzibą w Żelechowie.

W produkcji roślinnej dominuje uprawa ziemniaków oraz zbóż, zaś w hodowli zwierząt przeważa hodowla bydła i trzody chlewnej.

Struktura użytkowania gruntów na terenie miasta i gminy *(źródło Urząd Miejski w Żelechowie)***:**

	Miasto	Obszar wiejski	Gmina
Powierzchnia ogólna	1213	7539	8752
Użytki rolne	854	5068	5922
Łąki	98	316	414
Pastwiska	35	503	538
Lasy	35	1417	1452
Drogi	49	147	196
Wody-rowy	13	37	50
Grunty pod budynkami	125	21	146
Nieużytki	4	30	34

Liczba gospodarstw oraz pogłowie zwierząt na terenie miasta i gminy *(źródło GUS)*:

			J. miary	1996	2002	2010	2020
Gospodarstwa	ogółem	miasto	-	328	258	-	-
		wieś	-	906	954	-	-
	razem			**1234**	**1212**	**929**	**843**
	indywidualne	miasto	-	246	258	-	-
		wieś	-	852	954	-	-
	razem			**1098**	**1212**	**929**	**842**
Zwierzęta gospodarskie							
bydło		miasto	szt.	226	236	-	-
		wieś	szt.	2904	2731	-	-
	razem			**3130**	**2967**	**3485**	**4224**
trzoda chlewna		miasto	szt.	704	500	-	-
		wieś	szt.	7300	6675	-	-
	razem			**8004**	**7175**	**4662**	**875**
kury		miasto	szt.	1383	991	-	-
		wieś	szt.	9543	32552	-	-
	razem			**10926**	**32643**	**9986**	**3748**

Analizując dane statystyczne, można zaobserwować dość gwałtowny spadek ilości gospodarstw, produkcji rolnej i zwierzęcej (trzoda chlewna i drób kurzy). Wzrost odnotowano tylko w branży sadowniczej, aczkolwiek na tle gminy produkcja sadownicza jest marginalna. Zaobserwowano zmniejszenie się ilości łąk i pastwisk. Jedyną produkcją utrzymującą się na podobnym poziomie jest hodowla bydła. Należy uwzględnić ten fakt w Studium oraz w innych opracowaniach dotyczących strategii rozwoju gminy.

11.4. Budownictwo

Głównym czynnikiem wpływającym na standard życia ludności danego obszaru są warunki mieszkaniowe. Obiekty budowlane znajdujące się na terenie miasta i gminy różnią się wiekiem, technologią wykonania, przeznaczeniem i wynikającą z powyższych parametrów energochłonnością. Spośród wszystkich budynków wyodrębniono podstawowe grupy obiektów: budynki mieszkalne, obiekty użyteczności publicznej, obiekty handlowe, usługowe i przemysłowe – podmioty gospodarcze.

Dominującym rodzajem zabudowy gminy jest zabudowa mieszkaniowa - przeważa zabudowa niska jednorodzinna wolnostojąca i zagrodowa.

Na dzień 22 kwietnia 2021 r. Gmina Żelechów dysponowała 63 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi w 13 budynkach. Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany

(1 budynek ma stan bardzo dobry, 6 dobry, 2 dostateczny, a pozostałe mają stan zły). Część mieszkań wymaga remontu.

Przewiduje się, że w najbliższych latach popyt na nowe mieszkania utrzymywać się będzie na dotychczasowym poziomie. Przewidywany jest wzrost liczby gospodarstw domowych, przy równoczesnym zmniejszaniu się wskaźnika liczby osób przypadających na 1 gospodarstwo. W związku z tym zakłada się przyrost zapotrzebowania na energię cieplną, gaz na cele komunalno-bytowe oraz dla celów ogrzewania, energię elektryczną w nowym budownictwie mieszkaniowym, a także w nowych budynkach użyteczności publicznej, usługowych i produkcyjnych.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
mieszkania	2375	2391	2405	2422	2446	2462	2491	2507
izby	9817	9908	9986	10081	10215	10303	10441	10536
powierzchnia użytkowa mieszkań	195272	197976	199868	202149	205479	207541	210880	213167

Tabela. Liczba mieszkań w gminie Żelechów. Źródło: GUS

11.5. Zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami należy do obowiązków podmiotów publicznych oraz odbywa się poprzez stosowanie uniwersalnego projektowania albo racjonalnych usprawnień. Należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w prowadzonej oraz planowanej działalności oraz dążyć do usuwania barier (architektonicznych, cyfrowych i informacyjno-komunikacyjnych), a także zapobiegać ich powstawaniu.

Należy mieć na uwadze minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, m. in.:

- zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego,
- zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób,
- obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
- instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,

- zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
- zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku,
- wymagania zawarte w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych.

12. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Zagrożenia powodziowe występują w sporadycznych okresowych podtopieniach na terenach zabudowy gospodarczej zlokalizowanej zbyt blisko brzegów rzek, powodzie nie zagrażają wsiom położonym w sąsiedztwie cieków wodnych.

Na obszarze gminy i miasta nie ma zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z kryteriami ilościowo-jakościowym określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W gospodarce przestrzennej gminy należy stosować następujące zasady służące zabezpieczeniu potrzeb obrony cywilnej:

1. W rejonach budownictwa wielorodzinnego należy przewidywać rezerwę terenów pod budowle ochronne (schrony, ukrycia, szczeliny).
2. W budynkach przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych - należy na etapie sporządzania planów realizacyjnych przewidzieć schrony i ukrycia.
3. W rejonach budownictwa jednorodzinnego należy przewidywać ukrycia typu II wykonane w podpiwniczeniach budynków przez mieszkańców we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa.
4. Bez względu na typ zabudowy zarezerwować należy tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (7,5 l na osobę/ dobę). Odległość studni od budynków mieszkalnych lub zgrupowań ludności powinna wynosić najwyżej 800 m.
5. Istniejące studnie powinny być zabezpieczone przed likwidacją i przystosowane do sprawnego uruchomienia i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych.
6. Oświetlenie zewnętrzne (ulice, zakłady pracy) należy przystosować do zaciemniania i wygaszenia.
7. Należy uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożeń poprzez syreny alarmowe przyjmując promień słyszalności syreny do 300 m.
8. Układ projektowanych i modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
   - szerokość ulicy powinna uniemożliwić ewentualne zagruzowanie,
   - powinny być połączenia z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuacje ludności w okresie zagrożenia,
9. Należy wyznaczyć trasy przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,
10. Wszelkie projektowane na obszarze gminy obiekty o wysokości równej i większej od 50 m npt oraz każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłaszać do Sił

Powietrznych RP.

11. Należy zachować istniejące lub projektowane obiekty obrony cywilnej.

13. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

13.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Analizy ekonomiczne

26 listopada 2020 r. Rada Miejska w Żelechowie przyjęła Uchwałę Nr XXV/182/2020 w sprawie: Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Żelechów na lata 2021 – 2030.

Zgodnie z danymi GUS dochody oraz wydatki budżetu miasta i gminy ma 1 mieszkańca gminy, w roku 2020 miały wyższy wskaźnik dochodu na jednego mieszkańca niż wydatków:

rok	2017	2018	2019	2020
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	4073	4517	4847	5585
Dochody ogółem	34,2 mln	37,9 mln	40,3 mln	46,2 mln
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	4382	4465	4618	5077
Wydatki ogółem	36,8 mln	37,5 mln	38,4 mln	42 mln

źródło: GUS, Polska w Liczbach

Wybrane wydatki i dochody budżetu gminy w %:

	wydatki w %			dochody w %			
rok	2018	2019	**2020**	2018	2019	**2020**	saldo rok 2020
Rolnictwo i łowiectwo	1,4	1,6	**1,2**	0,9	1,1	**1,0**	- 0,2
Transport i łączność	10,2	7,6	**5,5**	3,9	1,6	**1,3**	- 4,2
Gospodarka mieszkaniowa	4,0	0,6	**0,3**	1,5	0,7	**0,5**	+ 0,2
Administracja publiczna	7,2	7,1	**6,5**	0,2	0,2	**0,7**	- 5,8
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	0,9	1,0	**1,1**	0,2	0,1	**0,1**	- 1,0
Oświata i wychowanie	30,3	32,9	**31,6**	2,3	2,2	**1,9**	- 29,7
Pomoc społeczna	3,4	3,4	**3,0**	1,0	0,9	**0,8**	- 2,2
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,7	0,8	**0,8**	0,1	0,1	**0,1**	- 0,7
Gospodarka komunalna	4,2	6,3	**8,9**	1,8	3,8	**4,5**	- 4,4

i ochrona środowiska							
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	3,3	2,2	**4,2**	0,1	0,1	**2,1**	- 2,1
Kultura fizyczna	1,0	0,9	**1,4**	0,2	0,1	**0,3**	- 1,1
Ochrona zdrowia	0,3	0,4	**0,4**	-	-	**-**	-

źródło: GUS

Dochody budżetu gminy Żelechów wg działów klasyfikacji budżetowej:

Dział klasyfikacji budżetowej	Ogółem (zł)	Na jednego mieszkańca (zł)
Różne rozliczenia	16,8 mln	2,0 tys
Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek	9,1 mln	1,1 tys
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	5,1 mln	252
Oświata i wychowanie	866,7 tys	106
Transport i łączność	611,3 tys	74,6
Rolnictwo i łowiectwo	457,5 tys	55,8
Pomoc społeczna	355,8 tys	43,4
Gospodarka mieszkaniowa	236,1 tys	28,8
Informatyka	0	0
Administracja publiczna	318,7 tys	38,9
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej	60,6 tys	7,4
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	31,7 tys	3,9
Kultura fizyczna i sport	119,7 tys	14,6
Edukacyjna opieka wychowawcza	36,4 tys	4,4
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	977,4 tys	119
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię el., gaz i wodę	3,8 tys	0,5
Obrona narodowa	1000	0,1
Ochrona zdrowia	0	0
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	0	0
Przetwórstwo przemysłowe	0	0
Działalność usługowa	0	0
Razem	**46,2 mln**	**5,6 tys**

Źródło: portal Polska w Liczbach

Wydatki budżetu gminy Żelechów wg działów klasyfikacji budżetowej:

Dział klasyfikacji budżetowej	Ogółem (zł)	Na jednego mieszkańca (zł)
Oświata i wychowanie	13,2 mln	1,6 tys
Transport i łączność	2,3 mln	284
Administracja publiczna	2,7 mln	331
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	3,7 mln	455
Pomoc społeczna	1,3 mln	153
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1,8 mln	216
Rolnictwo i łowiectwo	495,1 tys	60,4
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	459,9 tys	56,1
Kultura fizyczna i sport	582,3 tys	71,1
Edukacyjna opieka wychowawcza	339,6 tys	41,4
Obsługa długu publicznego	167,8 tys	20,5
Gospodarka mieszkaniowa	146,1 tys	17,8
Ochrona zdrowia	163,3 tys	19,9
Informatyka	17,0 tys	2,1
Działalność usługowa	37,4 tys	4,6
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej	60,6 tys	7,4
Obrona narodowa	1,2 tys	0,1
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię el., gaz i wodę	0	0
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	0	0
Przetwórstwo przemysłowe	0	0
Wydatki związane z poborem dochodów	0	0
Razem	**42,0 mln**	**5,1 tys**

Źródło: portal Polska w Liczbach

Analizując powyższe dane zwraca się uwagę, że gmina inwestuje w zagadnienia w zakresie oświaty i wychowania, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, administrację publiczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej, oraz kultury fizycznej. Gmina finansuje także wydatki związane z ochroną zdrowia oraz w zakresie kultury i ochrony dziedzictwa kulturowego.

Największy wpływ do budżetu, gmina uzyskuje z działu różnych rozliczeń (36,3%), dochodów od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowiska. Wpływ z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych na mieszkańca wynosił 691 zł, zaś z podatków dochodowych od osób prawnych na mieszkańca - 9,2 zł.

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Żelechów na lata 2022 – 2030 przewiduje znaczne wydatki związane z:

- budową kanalizacji sanitarnej z przyłączami (Huta Żelechowska, Nowy Kębłów, Żelechów: ul. Piłsudskiego) - ok. 4 525 764 zł,
- budową oczyszczalni ścieków na terenie Gminy Żelechów - ok. 18 138 045 zł,
- przebudową stacji uzdatniania wody na terenie gminy Żelechów – ok. 4 594 703 zł,
- budową zbiornika retencyjnego na terenie obiektów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Chłopickiego w Żelechowie – ok. 1 010 000 zł,
- rozbudową przedszkola w Żelechowie – ok. 1 000 000 zł,
- przebudowa drogi gminnej nr 131447W w Stefanowie – ok. 489 198 zł.

Priorytetem dla samorządu żelechowskiego jest realizacja jak największej ilości zadań inwestycyjnych t. j. budowa kanalizacji na wsiach i w mieście, budowa i modernizacja oświetlenia ulicznego, modernizacja i przebudowa dróg gminnych, termomodernizacja budynków stacji uzdatniania wody, rozbudowa ujęć wody wodociągu wiejskiego, budowa oczyszczalni ścieków w Żelechowie. Ze względu na koszty, niektóre zadania są rozłożone w latach do realizacji.

W związku z powyższymi danymi, należy przyjąć, że gmina w sposób realny planuje wydatki, jednakże realizacja inwestycji, bez pozyskania środków zewnętrznych oraz inwestorów prywatnych, nie jest w stanie (w sposób efektywny) zagwarantować wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury zarówno technicznej jak i społecznej dla nowej zabudowy poza już wyznaczoną w studium. W związku z czym lokalizację nowej zabudowy postuluje się uwarunkować rozwojem istniejącej infrastruktury w istniejącej zabudowie. Dopuszcza się jedynie poszerzanie istniejących terenów inwestycyjnych o pojedyncze działki jako kontynuacja funkcji oraz uzupełniania zabudowy.

Należy dążyć do uzupełniania zabudową działek budowlanych pomiędzy istniejącą zabudową. Nie należy wyznaczać nowych, wielkopowierzchniowych terenów budowlanych poza już wyznaczonymi w miejscowych planach oraz studium.

Analizy środowiskowe

W celu określenia potrzeb i możliwości rozwojowych miasta i gminy w kontekście strefy przyrodniczej, w oparciu o dostępne dokumenty charakteryzujące, określono stan środowiska na terenie miasta i gminy Żelechów.

Zdiagnozowano oraz zinterpretowano silne i słabe strony oraz zagrożenia dla Gminy Żelechów (pod względem środowiskowym).

Silne strony:

- występowanie kompleksów gleb o wysokiej jakości,
- modernizacja źródeł ciepła,
- zwodociągowanie prawie 100 %,
- możliwość rozwoju agroturystyki,
- budowa nowej oczyszczalni ścieków oraz funkcjonujący PSZOK.

Słabe strony:

- brak kanalizacji wsi,
- brak gazyfikacji wsi,

- okresowe oraz miejscowe zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego,
- zanieczyszczenia pochodzenia komunalnego wód podziemnych i powierzchniowych,
- zanieczyszczenia azotanami wód pochodzenia rolniczego,
- nieracjonalna gospodarka wodna – wysokie zużycie wody,
- zakwaszenie części gleb,
- zmniejszenie ilości gruntów użytkowanych rolniczo,
- fragmentaryzacja kompleksów leśnych.

Zagrożenia środowiska:

- brak systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków na obszarze wiejskim,
- brak systemu kanalizacji deszczowej wód opadowych,
- wzrost zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego,
- skomplikowane procedury oraz wysokie koszty wprowadzania odnawialnych źródeł energii,
- zmiany klimatyczne – susze, ekstremalne zjawiska pogodowe,
- lokalne narażenie na erozję wietrzną, wodną i mechaniczną,
- antropopresja,
- nielegalne składowanie odpadów w lasach,
- problem z utylizacją odpadów remontowych i budowlanych,
- przerwanie ciągłości korytarzy ekologicznych.

Biorąc pod uwagę warunki przyrodnicze oraz brak występowania obszarów prawnie chronionych, na terenie miasta i gminy Żelechów nie występują potencjalne konflikty między rozwojem funkcji rolniczych i inwestycyjnych a wymogami przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska.

Należy dążyć do sukcesywnego skanalizowania obszarów wiejskich. Należy także promować przydomowe, ekologiczne oczyszczalnie ścieków. Cechą bardzo pozytywną jest wysoki procent zwodociągowania Gminy. Nowe tereny inwestycyjne obligatoryjnie powinny być podłączane do systemu wodociągowego.

Analizy społeczne

W kontekście strefy społecznej określono silne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia dla Gminy Żelechów.

Silnymi stronami Gminy jest pod względem społecznym:

- dobrze funkcjonujące szkolnictwo,
- Pałac Żelechów (Działalność turystyczna),
- bezpieczeństwo mieszkańców,

- gęsta sieć handlowa,
- zabytki i historia miasta,
- możliwość rozwoju agroturystyki,
- dostęp do bazy sportowej,
- dobrze funkcjonujące przedszkola.

Słabymi stronami Gminy jest pod względem społecznym:

- mało zakładów przemysłowych,
- brak miejsc pracy,
- słaba jakość nawierzchni dróg ,
- słabe połączenie komunikacyjne z drogą krajową,
- ograniczony dostęp do Internetu,
- brak terenów rekreacyjnych,
- brak kanalizacji wsi,
- brak targowiska,
- brak gazyfikacji wsi,
- brak ścieżek rowerowych,
- daleko od kolei.

Szansami dla Gminy jest pod względem społecznym:

- podniesienie poziomu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zrewitalizowany ratusz i rynek,
- rozwój rolnictwa,
- bliskość drogi ekspresowej S17,
- zbudowanie dobrej sieci drogowej,
- źródła gazu łupkowego,
- rozwój agroturystyki,
- wdrażanie alternatywnych źródeł energii.

Rada Miejska podejmuje także rokrocznie uchwały w sprawie uchwalenia „Gminnego Programu Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w Gminie Żelechów". Celami „Gminnego Programu Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych " są m. in.:

- rozpoznanie problemów alkoholowych na terenie miasta i gminy Żelechów,
- zmniejszenie rozmiarów aktualnie istniejących problemów alkoholowych,
- zapobieganie powstaniu nowych problemów alkoholowych, ze szczególnym uwzględnieniem dzieci i młodzieży,
- długofalowy proces edukacji społecznej,

- wydłużenie życia w zdrowi ludności oraz poprawa jakości życia,
- stworzenie systemu przeciwdziałania poprzez nawiązanie współpracy różnych instytucji oraz organizacji społecznych.

Wszystkie powyższe działania mają za zadanie poprawę jakości życia mieszkańców oraz wzrost ładu na terenie gminy. W związku z powyższymi programami oraz nie wymienionymi wyżej należy wprowadzać na terenie ośrodków wiejskich usługi związane z aktywizacją mieszkańców w życiu społecznym oraz kulturalnym.

13.1.1. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych, w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

Zgodnie z prognozami demograficznymi przeprowadzonymi przez GUS, w powiecie garwolińskim będzie postępował kryzys demograficzny. Prognoza demograficzna do 2050 roku wskazuje spadek liczby ludności i zmienność struktur demograficznych. Zgodnie z prognozą demograficzną liczba ludności powiatu do 2050 roku zmniejszy się w stosunku do 2020 roku o ok. 4,7 % mieszkańców. W poniższej tabeli zamieszczono prognozowaną demografię zmian struktury społecznej:

	ludność powiatu ogółem w wieku					
rok	ogółem	przedprodukcyjnym*	produkcyjnym	mobilnym	niemobilnym	poprodukcyjnym
2016	**108 741**	**23 382**	67 757	44 087	23 670	**17 423**
2020	**108 967**	22 667	67 987	42 134	25 853	**18 313**
2025	**109 130**	22 246	67 040	39 429	27 611	**19 844**
2030	**108 897**	21 000	66 828	36 748	30 080	**21 069**
2035	**108 147**	19 825	66 718	34 367	32 351	**21 604**
2040	**106 944**	18 676	65 967	32 241	33 726	**22 301**
2045	**105 422**	17 838	63 142	31 102	32 040	**24 442**
2050	**103 643**	**17 250**	59 401	30 137	29 264	**26 992**

	Wiek emerytalny	mężczyźni	kobiety
*** wiek przedprodukcyjny** - 0 do 17 lat **wiek produkcyjny** - od 18 lat do wieku emerytalnego **wiek mobilny** - od 18 do 44 lat **wiek niemobilny** - od 45 lat do wieku emerytalnego **wiek poprodukcyjny** - powyżej wieku emerytalnego	2016	66	61
	2020	67	62
	2025	67	63,25
	2030	67	64,5
	2035	67	65,75
	2040	67	67
	2045	67	67
	2050	67	67

źródło: GUS

Zgodnie z wyżej przedstawionymi danymi, na przestrzeni 34 lat nastąpi zmniejszenie ilości mieszkańców powiatu o ok. 5 % oraz nastąpi odwrócenie struktury wiekowej – nastąpi znaczny wzrost osób w wieku poprodukcyjnym w strukturze społecznej a zdecydowanie zmniejszy się ilość

osób w wieku przedprodukcyjnym, co jest zjawiskiem negatywnym.

W poniższej tabeli zamieszczono prognozowaną demografię zmian liczby mieszkańców na terenie miasta i gminy Żelechów:

	ludność miasta i gminy ogółem		
rok	Ogółem miasto	Ogółem wsie	Razem
2010	**4 250**	**4 436**	**8 686**
2011	**4 240**	**4 417**	**8 657**
2012	**4 213**	**4 432**	**8 645**
2014	**4 148**	**4 424**	**8 572**
2015	**4 129**	**4 410**	**8 539**
2020	**4 004**	**4 383**	**8387**
Prognoza demograficzna dla miasta i gminy Żelechów .			
2025	**4 010**	**4 389**	**8 399**
2030	**4 001**	**4 381**	**8 382**
2035	**3 974**	**4 349**	**8 323**
2040	**3 930**	**4 301**	**8 231**
2045	**3 874**	**4 240**	**8 114**
2050	**3 808**	**4 1 69**	**7 977**

źródło: Opracowanie własne.

Zgodnie z wyżej przedstawionymi danymi, na przestrzeni 30 lat nastąpi także zmniejszenie ilości mieszkańców miasta i gminy Żelechów. Łącznie, na terenach miasta i gminy, w okresie 30 letnim szacowana liczba mieszkańców zmniejszy się o ok. 6 %, co będzie zjawiskiem bardzo negatywnym.

Należy dążyć do stworzenia warunków dobrego rozwoju wykorzystując uwarunkowania lokalne, aby stworzyć perspektywę rozwoju obszaru oraz godnych warunków życia (należy rozwijać infrastrukturę społeczną, tworzyć miejsca pracy oraz wspierać gospodarkę, w tym sektor prywatny).

Główny udział w spadającej liczbie ludności ma migracja ludności do ośrodka wojewódzkiego (Warszawy) oraz powiatowego (Garwolina) oraz emigracja zagraniczna. Należy podjąć długofalowe działania mające na celu zatrzymanie rdzennych mieszkańców terenów oraz stworzenie gminy jako ośrodka atrakcyjnego do osiedlania się przez osoby spoza obszaru miasta i gminy.

13.1.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Budżet miasta i gminy Żelechów jest zbilansowany. Polityka finansowa gminy jest

prowadzona w sposób harmonijny oraz jest dostosowana do rzeczywistych możliwości.

Gmina pozyskuje także dotacje z funduszy unijnych, ale nie stanowią one fundamentu rozwoju miasta i gminy, co należy uznać za cechę pozytywną i godną naśladowania. Działania inwestycyjne są dostosowywane do potrzeb oraz możliwości finansowych. Politykę rozwoju gminy należy także oprzeć o pozyskiwanie przedsiębiorców prywatnych.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb lokalnego społeczeństwa należy do zadań własnych gminy. Rozwój infrastruktury technicznej jest jedną z kategorii, która jest zadaniem własnym gminy. Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej można podzielić na następujące kategorie:

- budowę, utrzymanie i modernizację gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- budowę, utrzymanie i modernizację wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz,
- utrzymanie zieleni gminnej i zadrzewień,
- budowę, utrzymanie i modernizację obiektów kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- budowę i utrzymanie cmentarzy gminnych,
- budowę, utrzymanie i modernizację obiektów edukacji publicznej.

Zgodnie z powyższym, gmina realizuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie jakości oraz warunków życia lokalnemu społeczeństwu.

Gminy mają możliwość następujących źródeł finansowania inwestycji infrastrukturalnych:

- dochody własne gminy,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- dotacje celowe z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne,
- źródła finansowania ze środków zewnętrznych.

Dochody własne powiększone o subwencje to podstawowe źródła pozyskiwania przez gminy środków pieniężnych. Dochody własne są kształtowane poprzez władze gminy. Wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy od czynników, na które gmina nie ma wpływu, w związku z czym może utrudnić projektowanie inwestycji w dłuższym okresie.

W myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia

w planowanych dochodach budżetowych.

Przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w dokumentach planistycznych nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku dlatego też powinny być rozważane w perspektywie dłuższej niż jeden rok oraz ujmowane w kolejnych „Wieloletnich Prognozach Finansowych Gminy Żelechów".

Gmina planuje systematyczną rozbudowę sieci kanalizacyjnej, co umożliwi podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacyjnej w Żelechowie. Alternatywą dla budowy sieci kanalizacyjnej na obszarach wiejskich jest budowa przydomowych oczyszczalni ścieków. Gmina jest w trakcie budowy nowej oczyszczalni ścieków. Budowa oczyszczalni ścieków komunalnych ma polegać na osiągnięciu przepustowości Q=1000 m^3/d i RLM = 1000 wraz z lokalizacją sieci technologicznych.

Gmina zamierza wspierać proces gazyfikacji, w miarę możliwości oraz planuje modernizacje i rozbudowy dróg gminnych wraz ze ścisłą współpracą z samorządem powiatowym w zakresie remontowania dróg powiatowych.

Kolejnym bardzo istotnym elementem inwestycyjnym dotyczącym infrastruktury społecznej i komunikacyjnej jest budowa przyszkolnych obiektów sportowych.

W tabeli poniżej przedstawiono wydatki gminy na inwestycje z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz infrastruktury drogowej w latach 2019 – 2022.

Rok	2019	2020	2021
Wydatki na sieć kanalizacyjną oraz wodociągową (zł)	311 999,60	259 385,25	389 264,52
Wydatki na drogi (zł)	1 772 127,06	1 881 039,77	1 675 627,06

Biorąc pod uwagę powyższe dane stwierdza się, iż możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz społecznej są wystarczające w zakresie realizacji zadań własnych gminy.

13.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jest obowiązkowym elementem w dokumencie jakim jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, konieczność sporządzania została nałożona ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2021 poz. 485). Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Następnie szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Kolejno szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę

powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

13.2.1. Maksymalne w skali miasta i gminy Żelechów zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Wśród uwarunkowań wynikających z potrzeb rozwoju gminy należy wymienić następujące czynniki:

- Konieczność uzupełnienia na terenie gminy istniejącej zabudowy, w nawiązaniu do ulicowego charakteru obecnego budownictwa (zabudowa zwarta) lecz z zachowaniem otwarć widokowych i krajobrazowych oraz przeciwdziałanie rozproszeniu osadnictwa.
- Słaby rozwój infrastruktury, który warunkuje konieczność rozbudowy zasilania w media i odprowadzania ścieków.
- Budowa obwodnicy miasta, w celu ochrony układu historycznego miasta oraz przeciwdziałaniu negatywnym czynnikom związanym z ruchem kołowym, w tym tranzytowym.
- Należy dążyć do rozwoju produkcji i usług na terenie gminy oraz do rozwoju rzemiosła (gmina ma długoletnie tradycje rzemieślnicze) w celu stworzenia nowych miejsc pracy.
- Złe wykorzystywanie gruntów rolnych warunkuje zmianę w sposobie zagospodarowania gruntów źle zagospodarowanych i nieuprawianych.
- Zmiana średniej wartości wielkości gospodarstw rolnych w celu podniesienia wydajności produkcji.
- Niski poziom przedsiębiorczości rolniczej i produkcyjnej na terenie gminy wymaga przekształcenia.
- Prawidłowy i zrównoważony rozwój miasta i gminy wymaga planowania i tworzenia projektów do ubiegania się o dofinansowanie ze środków strukturalnych Unii Europejskiej.

Wśród uwarunkowań wynikających z możliwości rozwoju gminy należy wymienić:

- Korzystne warunki rozwoju funkcji rolnej - użytki rolne stanowią najistotniejszy komponent walorów gminy i powinny być kształtowane w powiązaniu z produkcją rolną.
- Dogodne warunki do rozwoju rolnictwa (rolniczy charakter gminy) w oparciu o większe gospodarstwa rolne.
- Aktywizowanie rozwoju produkcji - a także w związku z tym związany rozwój ekonomiczny gminy.
- Warunki do powstawania zakładów produkcyjnych w branży rolno-spożywczej.
- Rozwój drobnej wytwórczości, handlu i usług oraz produkcji.
- Możliwość rozwoju obszaru wspartego dofinansowaniami funduszami z Unii Europejskiej.
- Promocja turystyczna miasta w oparciu o unikatowy rynek z ratuszem i sukiennicami oraz cotygodniowe targowiska.
- Gazyfikacja gminy i działania proekologiczne w sferze energetyki cieplnej.
- Możliwość dojazdu do pracy w Warszawie i Garwolinie – Żelechów jako miejsce do zamieszkania i ośrodka rozwoju szkolnictwa.

W niniejszych rozważaniach przyjęto następujący podział na podstawowe funkcje zabudowy występujące na terenie miasta i gminy Żelechów:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej.

- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- Tereny zabudowy usługowej,
- Tereny usług sportu i rekreacji.
- Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury,
- Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, przy uwzględnieniu prognozy demograficznej oraz możliwości finansowych gminy, przewiduje się maksymalne zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę do 2050 r.

L.p.	Funkcja	Zapotrzebowanie na nową zabudowę na terenie miasta i gminy Żelechów wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [ha]
1. 2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	34,5
3.	Tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji	74,9
4. 5.	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	64,7
RAZEM		**174,1**

Tabela. Zapotrzebowanie na nową zabudowę na terenie miasta i gminy Żelechów, wyrażone powierzchni użytkową zabudowy. Źródło: opracowanie własne

13.2.1.1. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej.

Maksymalne zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową uzależnione jest od prognoz liczby ludności w określonym horyzoncie czasowym. Potrzeba wprowadzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej liczona jest poprzez powierzchnię użytkową.

Mieszkania oddane do użytkowania	2016	2017	2018	2019	2020
Ogółem	18	26	21	32	20

Tabela. Zmiany liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2016-2020, Źródło: GUS

Zasoby mieszkaniowe	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkania	2422	2446	2462	2491	2507
Przeciętna powierzchnia użytkowa (mieszkania w m²)	83,5	84,0	84,3	84,7	85,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	24,1	24,5	24,8	25,5	26,0

Tabela. Zasoby mieszkaniowe w latach 2016- 2020, Źródło: GUS

Zgodnie z danymi GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkaniowa przypadająca na

jednego mieszkańca na rok 2020 wynosi 26 m^2. W perspektywie od roku 2016 można zauważyć tendencję wzrastającą. Na przestrzeni lat 2016 – 2020 nastąpił wzrost o 7,8 % w odniesieniu do powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca. Średnio wskaźnik podnosi się o ok. 2 % rocznie, zatem w roku 2030 można spodziewać się wielkości około 37,35 m^2 przypadającej na 1 mieszkańca (opracowanie własne na podstawie danych z GUS).

Przeciętną powierzchnia użytkowa w Polsce wybudowanego mieszkania wynosi 88,6 m^2. Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych w skali kraju wyniosła 133,8 m^2, natomiast w budynkach wielorodzinnych w skali kraju – 53,1 m^2. Na przestrzeni lat można zauważyć wzrost zamożności rodzin, zmianę modelu rodziny oraz podniesienie standardów, z czego wynika prawdopodobieństwo dalszych wzrostów powierzchni użytkowej i konieczność wprowadzenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

W związku z powyższym, do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto wskaźnik 60 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej na 1 osobę. Powierzchnia ta (oznaczona w poniższym wzorze jako PM) wynika z następujących wyliczeń:

$$PM = \left(\text{prognozowana liczba ludności} \times \frac{\text{Średni wskaźnik pow. mieszkania}}{\text{osobę}} \right) - \text{istniejące zasoby mieszkaniowe}$$

7 977 osób x 60 m^2 - 213 167 m^2 = 265 453 m^2 = 26,5 ha.

Ustawodawca dopuścił, podczas wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, zatem zapotrzebowanie na nową funkcję zabudowy mieszkaniowej szacuje się na **34,5 ha powierzchni użytkowej.**

13.2.1.2. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Szeroko pojęte usługi są ważnym sektorem dla gospodarki Polski i gminy Żelechów. Dostęp do usług podstawowych powinien być zapewniony wszystkim mieszkańcom. Stanowią one niezwykle ważną gałąź gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Szczególnie ważne jest zapewnienie dostępu do usług na obszarach wiejskich, poprawiając tym samym komfort życia mieszkańców. Aktualnie tereny usługowe mają potencjał do rozwoju, gdyż brakuje ich w poszczególnych obrębach na terenie gminy.

Zabudowa usługowa to także centra konferencyjne i szkoleniowe. W przypadku sal konferencyjnych obowiązują standardy unijne, które wskazują, że przestrzenią optymalną, która powinna przypadać na jednego uczestnika do 2 m^2. Oprócz sal konferencyjnych, czy sal szkoleniowych niniejsze obiekty składają się również z przestrzeni gastronomicznych czy rekreacyjnych. Przy wyborze miejsca przeznaczonego na centra konferencyjne czy szkoleniowe brane są pod uwagę następujące czynniki: lokalizacja, bliskość aglomeracji miejskich, bliskość terenów rekreacyjnych oraz atrakcyjnych turystycznie, bliskość obiektów handlowych, dostępność komunikacyjną, dostępność parkingową. Dla stworzenia takiego rodzaju obiektów potrzeba średnio 5 ha powierzchni. Są jednak przypadki łączenia centrów konferencyjnych z przestrzeniami usług sportowych i rekreacyjnych, w którego skład wchodzą m.in. korty tenisowe, pola golfowe, ścieżki rowerowe, ścieżko rolkowe, tereny zieleni towarzyszącej, tereny parkowe. W takich przypadkach powierzchnia centrum to **około 20 ha** (opracowanie własne na podstawie dostępnych na stronach

internetowych danych liczbowych)**.**

W Polsce wciąż znajduje się niewystarczająca ilość obiektów kongresowych, w których istniałaby możliwość zorganizowania wydarzeń na dużą skalę, większość występujących obiektów pozwala na pomieszczenie około 3000 osób. W województwie mazowieckim znajdują się jedynie trzy takie obiekty, dwa z nich znajdują się w Warszawie, jeden natomiast w Nadarzynie. Centrum kongresowe zazwyczaj składa się z hal wystawienniczych bądź pawilonów oraz sal konferencyjnych, w których organizowane są szkolenia, kongresy, targi, imprezy masowe i innego rodzaju wydarzenia. Dodatkowym atutem centrum kongresowego jest możliwość noclegu, czyli dodatkowo wygospodarowana przestrzeń stanowiąca bazę noclegową. Szacunkowa powierzchnia obiektów kongresowych to **od 5 ha do 10 ha** (opracowanie własne na podstawie dostępnych na stronach internetowych danych liczbowych).

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji usługowej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

W celu oszacowania zapotrzebowania na zabudowę usługową dokonano analizy powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą w latach 2019-2021. W perspektywie badanych ostatnich 3 lat powierzchnia użytkowa budynków pod działalność gospodarczą systematycznie wzrasta.

	2019	**2020**	**2021**
Powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą (m^2)	41 895,11	42 030,01	45 139,38

Tabela. Powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą w latach 2019 - 2021. Źródło: Urząd Miejski w Żelechowie.

Z powyższej tabeli wynika, że w roku 2020 przybyło 134,9 m^2 powierzchni użytkowej pod działalność gospodarczą, w roku 2021 wartość ta wynosiła aż 3109,37 m^2. Co wskazywałoby, że gdyby trend ten został utrzymany to w perspektywie do roku 2050 powierzchnia użytkowa budynków usługowych zwiększyłaby się o 47 041,9 m^2, tj. **4,6 ha**.

Przyjęty średnioroczny wzrost powierzchni użytkowej terenów usługowych jest wartością uśrednioną, która nie uwzględnia współczesnych i przyszłych czynników wpływających na rozwój i zapotrzebowanie na tereny usługowe. Należy mieć również na względzie, że przytoczony sposób obliczeń nie jest miarodajny z uwagi na uwarunkowania Gminy Żelechów. Zmienny roczny przyrost powierzchni użytkowej terenów usługowych spowodowany jest brakiem takich terenów wyznaczonych w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Szacowane zapotrzebowania na podstawie istniejących terenów przeznaczonych pod usługi nie odzwierciedla faktycznego zapotrzebowania na tereny o takiej funkcji. Wyliczone w ten sposób zapotrzebowanie byłoby zbyt małe i nie adekwatne do polityki przestrzennej i trwającego rozwoju gospodarczego gminy, jak również przy jego obliczaniu nie sposób by było uwzględnić nowopowstałych pozytywnych czynników rozwoju (dostępność komunikacyjna, zainteresowanie ze strony przedsiębiorców) oraz aspektów, które dopiero wystąpią np. konieczność tworzenia nowych miejsc pracy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

W obliczaniu zapotrzebowania na usługi należy wziąć pod uwagę usługi publiczne z zakresu oświaty, nauki, kultury, sportu, opieki zdrowotnej, administracji oraz kultu religijnego. Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Szczególnie ważne jest zapewnienie dostępu do usług na obszarach wiejskich, poprawiając tym samym komfort życia mieszkańców. W mieście Żelechów znajdują się Przedszkole ,,Pluszowy Miś" oraz Klub Dziecięcy działający w „Pluszowym Misiu". W gminie znajduje się 5 Szkół Podstawowych mieszczących się w miejscowościach Stary Goniwilk, Żelechów, Stary Kębłów, Stefanów oraz Wola Żelechowska. W mieście znajduje się liceum ogólnokształcące oraz zespół szkół ponadpodstawowych. Zadaniem gminy jest zapewnienie wystarczającej liczby miejsc w żłobkach, przedszkolach oraz szkołach.

Dla niektórych z wymienionych rodzajów usług wyznaczono standardy urbanistyczne, za pomocą których można określić szacunkowe zapotrzebowanie. Wyliczenie zapotrzebowania na usługi oświaty oraz zdrowia należy powiązać z zapotrzebowaniem na nową funkcję zabudowy mieszkaniowej, które wynosi 34,5 ha powierzchni użytkowej. Zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, zaproponowanymi na podstawie opracowania dr hab. inż. arch. Grażyny Dąbrowskiej ,,Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia", tj.

- dla szkół podstawowych – 4 miejsca na 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań;
- dla przedszkoli – 1 miejsce na 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań;
- dla żłobków – 60 miejsc na 20 000 mieszkańców;
- dla podstawowej opieki zdrowotnej – 5 m^2 powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2 500 m^2.

W przypadku opieki zdrowotnej z uwagi na zmiany w strukturze wieku można stwierdzić, iż również zapotrzebowanie na usługi z zakresu opieki zdrowotnej, jak również społecznej wzrośnie. Z uwagi na zmiany ekonomiczne i gospodarcze wzrośnie również zapotrzebowanie na pozostałe usługi publiczne. Ważne jest zagwarantowanie powszechnego dostępu do usług publicznych w zakresie ochrony i opieki zdrowia – w postaci dostępu do szpitali, ośrodków zdrowia, poradni specjalistycznych, jak opieki społecznej w postaci ośrodków opiekuńczych, ośrodki pomocy społecznej. W związku z wzrostem zamożności ludności wzrośnie również zapotrzebowanie na usługi kultury (kina, biblioteki), usługi sportu i rekreacji (boiska, siłownie, baseny, kluby sportowe), tereny zielone i wypoczynku, usług społecznych oraz związanych z obsługą mieszkańców.

W gminie Żelechów brakuje różnego rodzaju obiektów usługowych, tj.: przychodnie zdrowia, domy opieki dla osób starszych, centra spotkań mieszkańców, bibliotek, terenów rekreacji indywidualnej, obiektów publicznych w zakresie usług komunalno-bytowych. Gmina Żelechów powinna dążyć do zapewnienia mieszkańcom łatwego dostępu do usług, wyznaczając tereny nowoprojektowanych usług na obszarach ośrodków wiejskich. Do szeroko pojętych usług należy zaliczyć również tereny zabudowy usług publicznych, usługi sakralne, tereny zaopatrzenia w wodę oraz tereny usług komunikacji samochodowej. Aktualne tereny usług mogą okazać się niewystarczające, biorąc pod uwagę wzrost liczby osób korzystających z usług, nie tylko podstawowych oraz wzrost zamożności. Na cele lokalizacji nowych bądź rozbudowy istniejących placówek usług publicznych niezbędne jest zagwarantowanie powierzchni użytkowej.

Podsumowanie zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, w tym usług komercyjnych oraz usług publicznych

Biorąc pod uwagę dalszy wzrost gospodarczy gminy, powstania nowoczesnej infrastruktury usługowej w formie zajazdów, bazy hoteli, centrów konferencyjnych oraz szkoleniowych, centrum kongresowego, hurtowni, usług publicznych w postaci poradni specjalistycznych, ośrodków opieki społecznej, opiekuńczej czy pomocy społecznej, usług kultury, sportu i rekreacji, terenów zielonych i wypoczynku, usług społecznych związanych z obsługą mieszkańców, usług oświaty, placówek przedszkolnych, żłobków oraz podstawowych usług handlowych w postaci sklepów należy wyznaczyć do roku 2050 dalszy wzrost zapotrzebowania na powierzchnie usługowe, które wynosi **57,6 ha powierzchni użytkowej.** Na liczbę tą składają się szacunkowe średnie powierzchnie użytkowe, które gmina zamierza przeznaczyć na lokalizacje: usług publicznych (około 4 ha), usług gastronomiczno-hotelowych, rekreacyjnych i sportowych (około 20 ha), centra kongresowe-konferencyjne (około 9 ha), obiekty biurowe i handlowe (około 20 ha) oraz powierzchnia usługowa wynikająca z trendu (4,6 ha). Polityka przestrzenna gminy Żelechów jest ukierunkowana na rozwój gospodarczy, technologiczny, wprowadzanie nowych terenów jest jak najbardziej uzasadnione ekonomicznie, adekwatnie do wzrostu liczby ludności należy wyznaczać nowe miejsca pracy, jak również zapewnić dogodny dostęp do szerokiego wachlarza usług.

Wskazane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową terenów usługowych wynika z realnego zapotrzebowania wyrażonego wnioskami mieszkańców, zainteresowania inwestorów oraz potrzeb mieszkańców, które zostały wskazane podczas dodatkowych konsultacji społecznych.

Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, zatem zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową funkcji usługowej szacuje się na **74,9 ha powierzchni użytkowej**.

13.2.1.3. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej.

W gminie Żelechów na przełomie ostatnich 10 lat nastąpił wzrost zapotrzebowania na zabudowę przeznaczoną pod produkcję oraz przemysł. Przemysł i budownictwo wraz z sektorem usług jest jednym z czynników warunkujących aktualny i dalszy rozwój gospodarczy gminy.

Aktualnie w gminie Żelechów można wskazać brak dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową. Biorąc pod uwagę dalsze zmiany demograficzne, ekonomiczne oraz gospodarcze gmina powinna wyznaczać nowe tereny produkcyjno – przemysłowe. Dlatego istnieje konieczność wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, produkcyjną oraz produkcyjno-usługową wykraczającą swym obszarem poza tereny wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna gminy powinna rozwijać się w kierunku produkcyjnym, pozwoli to na tworzenie nowych miejsc pracy, a co za tym idzie poprawi komfort życia mieszkańców. Nowo projektowane tereny pod zabudowę przemysłową powinny znajdować się na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Obszary należy lokalizować w odpowiedniej odległości od zabudowy mieszkaniowej, aby nie powodowały uciążliwości ze względu na swoją działalność i nie zakłócały ładu przestrzennego. W związku z powyższym należy wyznaczyć również tereny znajdujące się poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, z uwzględnieniem drogi wojewódzkiej nr 807 oraz ważnych węzłów komunikacyjnych.

Coraz większą rolę w rozwoju przemysłu pełnią parki technologiczne, skupiające na swoim obszarze firmy z wybranej branży, na terenie parku znajdować się mogą również placówki naukowo-badawcze. Przy współpracy szeregu specjalistów oraz władz samorządowych wykorzystywane są nowoczesne technologie, rozwija się lokalna gospodarka, środowisko biznesowe, zaplecze naukowe. Parki technologiczne cieszą się wysokim zainteresowaniem przedsiębiorców nie tylko polskich, ale również zagranicznych. Parki technologiczne tworzą idealne warunki do rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw. Dzięki prowadzonej działalności gospodarczej, produkcyjnej, handlowej, przemysłowej oraz naukowej na terenie istnieje możliwość tworzenia nowych miejsc pracy. Charakterystyczną cechą parków technologicznych jest położenie w bliskim sąsiedztwie ważnych szlaków komunikacyjnych. Powierzchnia parków technologicznych jest zróżnicowana i zależy od prowadzonej na ich terenie działalności, lokalizacji, znajdujących się na ich terenie przedsiębiorstw. Średnia powierzchnia parku technologicznego w Polsce to ok. 65 ha (opracowanie własne na podstawie artykułu ,,Parki i inkubatory technologiczne w Polsce" - Jan Krzak oraz dostępnych na stronach internetowych danych liczbowych). W porównaniu do innych województw, województwo mazowieckie posiada niewielką liczbę parków technologicznych. Najwięcej parków znajduje się w województwie śląskim (16 parków), wielkopolskim (8 parków) oraz zachodniopomorskim (8 parków).

Gmina Żelechów posiada potencjał w postaci wolnych obszarów, które mogłyby stać się terenami inwestycyjnymi, na których rozwijałby się kompleksy technologiczne z powierzchniami magazynowymi oraz logistycznymi.

Ponadto, szeroko rozumiane pojęcie zabudowy produkcyjnej obejmuje również centra logistyczne, które definiuje się jako obiekty przestrzenie funkcjonalne, w skład których wchodzą powierzchnie magazynowe, usługi logistyczne, bazy transportowe oraz inne usługi towarzyszące. Centra logistyczne w zależności od rodzaju, wynikającego z zasięgu oddziaływania mogą posiadać od kilku do nawet kilkudziesięciu hektarów. W przypadku centrum o znaczeniu międzynarodowym potrzeba pomiędzy 100 -150 ha, o znaczeniu regionalnym pomiędzy 20 – 50 ha, lokalnym pomiędzy 5 – 10 ha oraz branżowym poniżej 5 ha (dane uzyskane ze strony internetowej ,,Encyklopedia Zarządzania – Centrum logistyczne") . Centrum logistyczne może obejmować szereg działalności gospodarczej. Może je tworzyć np.: skupisko przedsiębiorstw transportowych, obiektów usługowych dystrybucyjnych, powierzchni magazynowania – gromadzenia i dystrybucji towarów, platform przeładunkowych, punktów technicznych obsługi. Centra logistyczne pełnią ogromną rolę w sprawnym przepływie towarów, tworząc łańcuch dostaw, wpływają na wzrost sprawności i efektywności procesów logistycznych. Przy tworzeniu centra logistycznego brane są pod uwagę czynniki ekonomiczne, ekologiczne, transportowe jak również urbanistycznej. Przy lokalizacji uwzględnia się potrzebę zmniejszenia bezrobocia i konieczność utworzenia nowych miejsc pracy, strategię rozwoju lokalnego, strategię rozwoju regionalnego, ustabilizowanie niekontrolowanego rozwoju gospodarczego i utrzymywanie go na stałym, satysfakcjonującym poziomie. Ważne jest, aby centrum logistyczne posiadało dobrze dostosowaną infrastrukturę techniczną oraz transportową i komunikacyjną, zarówno wewnętrzną jaki i zewnętrzną, aby zminimalizować jakiekolwiek ograniczenia względem nośności czy przesyłu towarów. Gmina Żelechów posiada ogromny potencjał na lokalizację centrum logistycznego. Gmina jest atrakcyjna pod względem przedsiębiorczości, posiada wolne grunty, które mogłyby zostać zagospodarowane w ten sposób, dogodną lokalizację i dostępność komunikacyjną. Stworzenie nowych miejsc pracy pozytywnie wpłynie na potencjał rynkowy. Wszystkie wyżej wymienione czynniki warunkują pozytywnie lokalizację centrum logistycznego na terenie gminy Żelechów. Centra logistyczne są umieszczane

zazwyczaj w miejscach gdzie nie istnieje jeszcze zabudowa, a tereny posiadają dobry dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej. Centra logistyczne wpływają na ożywienie inwestycyjne lokalnej gospodarki.

Do zabudowy produkcyjnej zalicza się również stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów, bazy transportowe, które z uwagi na przebieg tras komunikacyjnych powinny zostać zaplanowane w sposób racjonalny, aby dostęp do nich był zapewniony. Zabudowa produkcyjne może również występować w postaci warsztatów, które również sprawdzą się w bliskim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych.

Z powyższej analizy wynika, iż obecnie występujące tereny zabudowy przemysłowej, produkcyjnej nie są wystarczające, nie są w stanie zapewnić miejsc pracy dla obecnych mieszkańców, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne nie będą w stanie zapewnić ich również dla przyszłych mieszkańców. Reasumując, przy uwzględnieniu wszystkich czynników, tj. czynników społecznych demograficznych, ekonomicznych, urbanistycznych oraz prognozowanego rozwoju gospodarczego należy dążyć do wyznaczenia nowych obszarów zabudowy produkcyjnej.

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

Aktualnie rozwój w zakresie zabudowy produkcyjnej został zahamowany przez brak wyznaczonych terenów predysponowanych do ww. rozwoju. Zmiany te są niezbędne dla rozwoju gminy – w przypadku zaniechania przekształcenia terenów nastąpi odpływ ważnych dla rozwoju gminy inwestorów, co przełoży się bezpośrednio na poziom jakości i zamożności mieszkańców gminy.

Biorąc pod uwagę wszystkie aspekty, wnioski inwestorów, potencjał gospodarczy gminy Żelechów, dostępność komunikacyjną, możliwość lokalizowania obiektów wspomagających rozwój nowoczesnych technologii tj. parków technologicznych, centrów logistycznych, stref przemysłowych, stref produkcyjnych, baz transportowych, powierzchni magazynowych, hurtowni, stacji benzynowych, stacji obsługi pojazdów, nowych zakładów produkcyjnych należy stwierdzić, iż zapotrzebowanie powinno być znacznie większe aniżeli szacunkowe wyliczenia nieuwzględniające wszystkich wymienionych wskaźników wpływających na możliwość sytuowania niniejszej zabudowy. Przy uwzględnieniu wszystkich powyższych wskaźników wskazano, że zapotrzebowanie na nową powierzchnię wynosi **49,8 ha powierzchni użytkowej.** Na liczbę tą składają się szacunkowe średnie powierzchnie użytkowe, które gmina zamierza przeznaczyć na lokalizacje: centr logistycznych (około 30 ha), zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłowej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej (około 20 ha). Tereny produkcyjne oprócz ważnej roli, jaką będą pełnić dla mieszkańców gminy, będą służyły również mieszkańcom całego powiatu.

Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, zatem zapotrzebowanie na nową funkcję produkcyjną szacuje się na **64,7 ha powierzchni użytkowej.**

13.2.2. Szacowana chłonność obszarów miasta i gminy Żelechów.

Oszacowanie chłonności jest kolejnym etapem sporządzania bilansu. Poprzez pojęcie chłonności obszarów rozumie się liczbę mieszkańców jaką może pomieścić dany teren, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu oraz określonych wskaźników zabudowy, jak również aktualny stan zagospodarowania przestrzennego. W analizie są uwzględniane obszary o w pełni

wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Z uwagi na brak wyjaśnienia w przepisach prawnych powyższego pojęcia, zdefiniowano następujące warunki, które powinny zostać w większości spełnione, żeby teren mógł zostać zdefiniowany jako obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej: dostęp do sieci komunikacyjnej, do infrastruktury technicznej tj. wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, sąsiedztwo zabudowy – gęstość zabudowy.

Powierzchnia terenów miasta i gminy Żelechów przeznaczona pod nową zabudowę, z podziałem na jednostki osadnicze w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych:

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych obrębów ogółem [ha]	
Obręby	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
	[ha]
GÓZDEK	33,5
HUTA ŻELECHOWSKA	48,7
JANÓWEK	20,4
KALINÓW	39,6
KOTŁÓWKA	45,0
ŁOMNICA	69,4
M. ŻELECHÓW	347,1
NOWY GONIWILK	58,5
NOWY KĘBŁÓW	30,1
PIASTÓW	160,3
SOKOLNIKI	29,1
STARY GONIWILK	48,6
STARY KĘBŁÓW	28,9
STEFANÓW	116,4
WŁADYSŁAWÓW	72,7
WOLA ŻELECHOWSKA	92,5
ZAKRZÓWEK	33,2
Razem	**1274,0**

Tabela. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej [ha]
Źródło: Opracowanie własne.

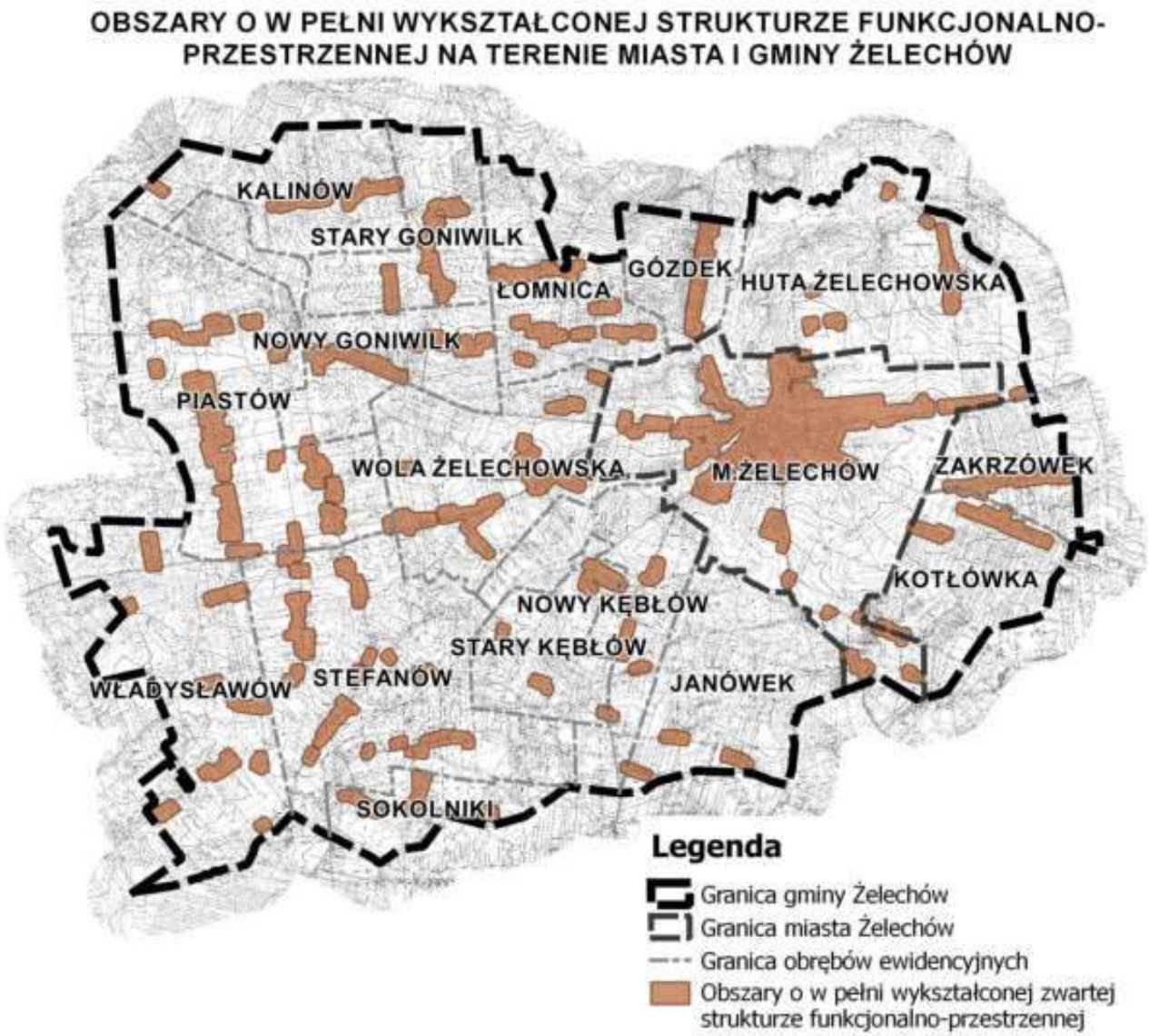
Powierzchnia terenów poszczególnych rodzajów zabudowy w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na jednostki osadnicze			
Obręby	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	Tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
	[ha]	[ha]	[ha]
GÓZDEK	33,5	0,0	0,0
HUTA ŻELECHOWSKA	47,7	0,0	1,0
JANÓWEK	20,4	0,0	0,0
KALINÓW	39,6	0,0	0,0
KOTŁÓWKA	45,0	0,0	0,0

ŁOMNICA	69,0	0,4	0,0
M. ŻELECHÓW	314,5	25,5	7,1
NOWY GONIWILK	58,5	0,0	0,0
NOWY KĘBŁÓW	29,9	0,2	0,0
PIASTÓW	160,3	0,0	0,0
SOKOLNIKI	29,1	0,0	0,0
STARY GONIWILK	48,6	0,0	0,0
STARY KĘBŁÓW	28,9	0,0	0,0
STEFANÓW	116,4	0,0	0,0
WŁADYSŁAWÓW	69,2	0,0	3,5
WOLA ŻELECHOWSKA	89,4	0,0	3,1
ZAKRZÓWEK	33,2	0,0	0,0
Razem	**1233,2**	**26,1**	**14,7**

Tabela. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej z podziałem na poszczególne funkcje zabudowy [ha]
Źródło: Opracowanie własne.

Powierzchnia luk w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na jednostki osadnicze	
Obręby	Powierzchnia luk w zabudowie
	[ha]
GÓZDEK	6,6
HUTA ŻELECHOWSKA	0,0
JANÓWEK	10,8
KALINÓW	0,0
KOTŁÓWKA	0,4
ŁOMNICA	0,0
M. ŻELECHÓW	60,2
NOWY GONIWILK	12,7
NOWY KĘBŁÓW	0,0
PIASTÓW	34,2
SOKOLNIKI	10,3
STARY GONIWILK	3,2
STARY KĘBŁÓW	9,2
STEFANÓW	10,9
WŁADYSŁAWÓW	15,0
WOLA ŻELECHOWSKA	6,2
ZAKRZÓWEK	1,9
SUMA:	**181,6**

Tabela. Powierzchnia luk w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na jednostki osadnicze.
Źródło: Opracowanie własne.



Rysunek 2. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obręby	Numer uchwały	Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - wskaźniki				
		Tereny	Powierzchnia biologicznie czynna	Wysokość	Intensywność zabudowy	Procent powierzchni zabudowy
GÓZDEK	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
HUTA ŻELECHOWSKA	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XXVIII/195/2021	MN/U	50%	12 m	1,5	50%
		RM	5%-50%	11-12 m	0,9-1,5	30%-50%
JANÓWEK	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XXVIII/195/2021	MN/U	50%	12 m	1,5	50%
KALINÓW	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MN	60 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	LII/370/14	MU	60%	11 m	0,75	25%
	XXVIII/195/2021	MN/U	50%	12 m	1,5	50%
KOTŁÓWKA	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
ŁOMNICA	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XXVIII/195/2021	US	80%	15 m	0,4	20%
M. ŻELECHÓW	XIX/131/05	Mn	20%-90%	2 kondygnacje, 9-11 m	-	-
		Mw	25%-50%	1 kondygnacja, 7 m	-	-
		Uc+Mn	20%-50%	2 kondygnacje, 8-11 m	-	-
		Uc	20%-50%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Uk	50%-90%	2 kondygnacje, 9 m	-	-
		Uz	70%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Uo	50%	3 kondygnacje, 12 m	-	-
		Uo+Mz	50%	3 kondygnacje, 12 m	-	-
		Us	80%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Ux	50%-90%	2 kondygnacje, 6-11 m	-	-
		Ux+Zi	50%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Gp+Gw	20%	15 m	-	-
		Gp(Ux)	50%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Gw	20%	2 kondygnacje, 9 m	-	-

		Gw+Mn	20%-50%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Gw(Mn)	60%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Gw+Gr	20%-70%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Gr(Mn)	60%	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		Gr(Ux)	20%	-	-	-
		Dk	70%	1 kondygnacja, 8 m	-	-
	XXVII/191/10	ZP7-Uc	70%	12 m	-	30%-70%
		MnU	2%-5%	2-3 kondygnacje, 11,5-14,5 m	2,3-3,2	80%-90%
		U/Mn	0-5%	2-3 kondygnacje, 11,5-14,5 m	2,3-3,5	80%-100%
	XXXI/250/13	MNUkr	25%	2 kondygnacje, 11,5 m	1,5	60%
	X/64/2015	MN	50%	1 kondygnacja, 9 m	1	40%
	XXVIII/186/2017	U	5%	6 m	1,0	90%
		MN	10%	2 kondygnacje, 11 m	1	50%
		Ms	0,1%-10%	2 kondygnacje, 11,5-12 m	2-3,2	80%-95%
		MNU	10%-20%	2 kondygnacje, 11 m	1	50%
		U	0,1%-5%	2 kondygnacje, 11 m	1-2	50%-80%
		PU	10%	3 kondygnacje, 11 m	1,2	60%
		US	80%	2 kondygnacje, 15 m	0,4	20%
	VII/43/2019	KS/U	20%	1 kondygnacja, 9 m	0,4	20%
	VIII/58/2019	U	5%	2 kondygnacje, 12 m	1,5	50%
		MN/U	30%	12 m	1,5	50%
	XXVIII/195/2021	U	5%	12 m	1,5	50%
		MN	10%	2 kondygnacje, 11 m	1	50%
	XXXIV/237/2021	MNU	10%-20%	2 kondygnacje, 11 m	1	50%
		MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XIV/93/04	MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	LII/370/14	RM	60%	11 m	0,75	25%
NOWY GONIWILK		MN/U	50%	12 m	1,5	50%
	XXVIII/195/2021	RM	50%	12 m	1,5	50%
		MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XIV/93/04	MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
NOWY KĘBŁÓW	XXVIII/195/2021	MN/U	50%	12 m	1,5	50%
PIASTÓW	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-

		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		PU	50 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MN	60 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	LII/370/14	RM	60%	11 m	0,75	25%
		MNU	60%	11 m	0,75	25%
	XXVIII/195/2021	MN/U	50%	12 m	1,5	50%
		U	50%	12 m	1,5	50%
		RM	50%	12 m	1,5	50%
SOKOLNIKI	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XXVIII/195/2021	RM	50%	12 m	1,5	50%
STARY GONIWILK	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		UO/US	50 %	3 kondygnacje	-	-
	LII/370/14	MU	60%	11 m	0,75	25%
		MNU	60%	11 m	0,75	25%
	XXVIII/195/2021	RM	50%	12 m	1,5	50%
		US	50%	12 m	1,5	50%
		MN/U	50%	12 m	1,5	50%
STARY KĘBŁÓW	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		UO/US	50 %	3 kondygnacje	-	-
STEFANÓW	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		UO/US	50 %	3 kondygnacje	-	-
		UKr	-	-	-	-
		PU	50 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XXVIII/195/2021	MN/U	50%	12 m	1,5	50%
		RM	50%	12 m	1,5	50%
WŁADYSŁAWÓW	XIV/93/04	MRUr	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MN	60 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XXVIII/195/2021	RM	50%	12 m	1,5	50%
		RU-Z	10%	9 m	1,2	60%
		P/U	10%	15 m	1,8	60%
		MN/U	50%	12 m	1,5	50%
WOLA ŻELECHOWSKA	XIV/93/04	MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
		UO/US	50 %	3 kondygnacje	-	-
	XXVIII/186/2017	P/U	40%	11 m	2,5	50%

		RM	50%	12 m	1,5	50%
	XXVIII/195/2021	MN/U	50%	12 m	1,5	50%
		MRU	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
	XIV/93/04	MR	70 %	2 kondygnacje, 11 m	-	-
ZAKRZÓWEK	XXVIII/195/2021	MN/U	30%	12 m	1,5	50%

Tabela. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – wskaźniki.
Źródło: opracowanie własne

W powyższej tabeli opracowano wykaz planów miejscowych wraz ze wskaźnikami urbanistycznymi. Gmina w całości jest pokryta planami miejscowymi, jednak z uwagi na zróżnicowanie czasowe w którym dany plan powstał, istnieją rozbieżności w kwestii precyzowanych wskaźników urbanistycznych, tj. braki w wyznaczaniu intensywności zabudowy czy procentu powierzchni zabudowy. W związku brakiem aktualności planów oraz rozbieżnościami w występujących parametrach, do obliczeń wykorzystano uśrednione wartości dotyczące procentu powierzchni zabudowy, którą użyto do wyznaczenia chłonności terenów netto z uwzględnieniem procentu powierzchni zabudowy. Na podstawie analiz przyjęto procent zabudowy wynoszący:

- 70% dla terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w mieście Żelechów;
- 50% dla terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza miastem Żelechów;
- 50% dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 60% zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji;
- 60% dla zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury
- 60% dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej.

Poniższe tabele ukazują tereny przeznaczone pod nową zabudowę brutto, następnie po przeliczeniach z użyciem procentu powierzchni zabudowy (netto).

Powierzchnia terenów miasta i gminy Żelechów przeznaczona pod nową zabudowę (powierzchnia brutto)				
L.p.	Funkcja	Chłonność o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej	Chłonność obszarów przeznaczonych pod nową zabudowę w planach miejscowych	Powierzchnia brutto terenów przeznaczonych pod zabudowę
		[ha]	[ha]	[ha]
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	127,1	580,4	707,5
2.	Tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji	18,2	38,2	56,4
3.	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	36,3	3,1	39,4
RAZEM		**181,6**	**621,7**	**803,3**

Tabela. Powierzchnia terenów miasta i gminy Żelechów przeznaczona pod nową zabudowę.
Źródło: opracowanie własne

Powierzchnia terenów miasta i gminy Żelechów z uwzględnieniem procentu powierzchni zabudowy		
L.p.	Funkcja	Suma powierzchni terenów przeznaczonych pod nową zabudowę netto
		[ha]
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	385,8
2.	Tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji	33,8
3.	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	23,7
RAZEM		**443,3**

Tabela . Powierzchnia terenów miasta i gminy Żelechów przeznaczona pod nową zabudowę (powierzchnia netto). Źródło: opracowanie własne

Maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej ustalono średnio na 2 kondygnacje nadziemne. Dla zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji ustalono średnio 3 kondygnacje, dla zabudowy produkcyjno-usługowej oraz produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury ustalono średnio 2 kondygnacje nadziemne.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się w ramach zabudowy: zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, turystyczną o charakterze agroturystyki i rekreacji, dopuszcza się na równych zasadach lokalizowanie zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości, usługi zdrowia, oświaty i kultu religijnego, tereny sportu i rekreacji, miejsca parkingowe w formie placów parkingowych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się w ramach zabudowy: zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, turystyczną o charakterze agroturystyki i rekreacji, dopuszcza się na równych zasadach lokalizowanie zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości, usługi zdrowia, oświaty i kultu religijnego, tereny sportu i rekreacji, miejsca parkingowe w formie placów parkingowych.

W związku z szerokim pasmem funkcji ustalono orientacyjny, potencjalnie możliwy procentowy podział funkcji:

- zabudowa mieszkaniowa – 25%,
- zabudowa gospodarcza (obejmująca wiejskie domy mieszkalne i zabudowania gospodarskie) – 20%,
- zabudowa usługowa – 7%,
- usługi sportu i rekreacji – 7%,
- usługi oświaty i kultu religijnego, zdrowia – 11%,
- produkcji – 15%,
- infrastruktura techniczna – 15%.

Szacuje się, że powierzchnia użytkowa wynosi ok. 70% powierzchni całkowitej zabudowy.

Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wynosi w podziale na funkcje:

- zabudowa mieszkaniowa – 25 % x 385,8 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 135,0 ha,
- zabudowa gospodarcza – 20 % x 385,8 ha x 0,7 x 1,5 kondygnacje = 81,0 ha,
- zabudowa usługowa – 7 % x 385,8 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 37,8 ha,
- usługi sportu i rekreacji – 7 % x 385,8 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 18,9 ha,
- usługi oświaty i kultu religijnego, zdrowia - 11% x 385,8 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 59,4 ha,
- produkcji – 15 % x 385,8 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 40,5 ha,
- infrastruktura techniczna – 15 % x 385,8 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 40,5 ha.

Chłonność terenów gminy Żelechów wyrażona w łącznej maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Żelechów wynosi **413,1 ha.**

Dla pozostałych funkcji przyjmuje się następujące wskaźniki:

- Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji wynosi: 33,8 ha x 0,7 x 3 kondygnacje = **71,0 ha.**
- Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury oraz produkcyjno-usługowej wynosi: 23,7 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = **33,2 ha.**

Na podstawie wskaźników opisanych powyżej obliczono chłonność terenów miasta i gminy Żelechów, wyrażoną w powierzchni użytkowej nowej zabudowy. Obliczenia przedstawia poniższa tabela:

Suma powierzchni użytkowej zabudowy miasta i gminy Żelechów			
L.p.	Funkcja	Suma powierzchni terenów przeznaczonych pod nową zabudowę pomniejszona o powierzchnię biologicznie czynną [ha]	Suma powierzchni użytkowych zabudowy miasta i gminy Żelechów [ha]
1	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	385,8	413,1
2.	Tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji	33,8	71,0
3.	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	23,7	33,2
RAZEM		**443,3**	**517,3**

Tabela. Chłonność terenów miasta i gminy Żelechów, wyrażona w powierzchni użytkowej nowej zabudowy.
Źródło: opracowanie własne

13.2.3. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów gminy (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).

Aby ocenić, czy możliwości chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej spełniają zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście i gminie Żelechów, szacowaną do 2050 r., porównano wyniki szacunków z powyższych rozdziałów. Porównanie obrazuje poniższa tabela:

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i sumy powierzchni użytkowej zabudowy					
L.p.	Funkcja	Zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [1]	Suma powierzchni użytkowej w podziale na funkcje [2]	Różnica, jeśli suma powierzchni użytkowej zabudowy przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę [2-1, gdy 2>1]	Różnica, jeśli zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy [1-2, gdy 1>2]
		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	34,5	413,1	378,6	-
2.	Tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji	74,9	71,0	-	3,9
3.	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	64,7	33,2	-	31,5
RAZEM		**174,1**	**517,3**	**378,6**	**35,4**

Tabela. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i sumy powierzchni użytkowej zabudowy miasta i gminy Żelechów, wyrażonych w powierzchni użytkowej nowej zabudowy. Źródło: opracowanie własne

Proponowane w dotychczasowym Studium tereny przeznaczone pod różnego rodzaju zabudowę usługową oraz produkcyjną są niewystarczające i nie wykorzystują w pełni potencjału jaki posiada miasto i gmina Żelechów. Zgodnie z wyliczeniami z bilansu w gminie nadal występuje zapotrzebowanie na zabudowę usługową oraz produkcyjną. W dalszym ciągu istnieje konieczność wprowadzenia ww. terenów, zróżnicowanych pod względem wskaźników urbanistycznych i rodzaju proponowanej zabudowy. Bez wprowadzenia nowych terenów pod ww. funkcje zostanie zahamowany rozwój gminy.

Suma powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jest większa niż zapotrzebowanie, w związku z czym nie ma podstaw do wprowadzenia w studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Natomiast możliwe jest utrzymanie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej wyznaczonych w obecnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/219/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 czerwca 2017 r.

14. Stan prawny gruntów.

Na obszarze gminy większość terenów stanowi własność prywatną. Do gruntów państwowych należą obszary lasu Wygoda i elementy infrastruktury drogowej. Własność komunalna jest również nieliczna. W związku z tym należy spodziewać się, że większość inwestycji na terenie gminy będzie miała charakter prywatny lub w przypadku inwestycji celu publicznego konieczne będzie wykupywanie terenów od mieszkańców.

15. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Do występujących na terenie miasta i gminy Żelechów obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych zaliczyć należy:

a) obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:
   - pomniki przyrody,
   - rośliny, zwierzęta i grzyby podlegające ochronie gatunkowej,
b) obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
   - obiekty wpisane do rejestru zabytków,
   - obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
   - stanowiska archeologiczne,
c) obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
   - grunty leśne,
   - kompleks gruntów rolnych klasy I-III,
d) obiekty i tereny objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo górnicze i geologiczne:
   - zbiornik wód podziemnych,
e) obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r.:
   - ujęcia wody strefy ochrony bezpośredniej.

16. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie miasta i gminy Żelechów nie występują udokumentowane obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

17. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

17.1. Złoża kopalne.

Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin.

17.2. Zasoby wód podziemnych.

Na terenie miasta i gminy Żelechów znajdują się dwa GZWP. Są to:

- GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna; paleogeńsko-neogeński; porowy – obejmuje część północną gminy,

- GZWP nr 215 Subniecka Warszawska; paleogeńsko-neogeński; porowy – obejmuje cały obszar gminy.

Zbiorniki GZWP nr 215 i 2151 nie mają wyznaczonych stref ochrony. Miasto i gmina Żelechów położona jest na obszarze jednostki JCWPd Nr 66 – obejmującej część województwa mazowieckiego oraz lubelskiego.

17.3. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

18. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze miasta i gminy nie występują tereny górnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

19. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

19.1. Komunikacja.

19.1.1. Układ drogowy.

Gmina Żelechów obsługiwana jest zróżnicowanym układem drogowym. Droga wojewódzka oraz częściowo drogi powiatowe na terenie gminy zapewniają połączenia tranzytowe regionalne.

Drogi powiatowe i gminne zapewniają połączenia lokalne.

Miasto Żelechów położone jest w odległości 12 km od drogi ekspresowej S17 (E372) Warszawa-Lublin. Łączna długość dróg powiatowych wynosi 49,43 km, dróg gminnych – 121,05 km. Występują także drogi wewnętrzne uzupełniające sieć służącą miejscowym potrzebom. Na terenie gminy Żelechów występują następujące relacje dróg wojewódzkich i powiatowych:

Drogi wojewódzkie:

- 807 Maciejowice-Sobolew-Żelechów-Łuków.

Drogi powiatowe:

- 1328W Garwolin - Reducin – Górzno- Samorządki – Żelechów.
- 1330W Garwolin – Oziemkówka - Miastków Kościelny - Zwola Poduchowna – Żelechów – Dudki – Trojanów.
- 1336W Żelechów - Huta Żelechowska – Bród.
- 1337W Miastków Kościelny – Ryczyska – Gózdek.
- 1338W Brzegi – Kalinów – Goniwilk.
- 1342W - droga przez wieś Piastów.
- 1343W Gończyce – Chotynia - Wólka Ostrożeńska – Piastów.
- 1364W Anielów – Stefanów.
- 1365W Żelechów – Mroków.
- 1366W (Ryki) - Kłoczew – granica województwa -Żelechów.
- 1369W Żelechów - Huta Zadybska – Okrzeja.

Ze względu na wzrastający ruch drogowy, następuje degradacja istniejących dróg. Drogi gminne na terenie gminy Żelechów wymagają modernizacji i przebudowy.

Ze względu na wzrastający ruch oraz ochronę substancji zabytkowej miasta niezbędna jest realizacja obwodnicy miasta, która planowana jest na terenach na południe od Żelechowa oraz w ciągu drogi wojewódzkiej nr 807.

Obecnie na terenie miasta głównym parkingiem jest płyta rynku. Należy przewidzieć alternatywne miejsca parkingowe.

19.1.2. Transport publiczny.

Komunikację zbiorową na terenie miasta i gminy Żelechów obsługuje zarówno transport publiczny jak i firmy prywatne.

Przewozy autobusowe odbywają się na następujących liniach komunikacyjnych:

- Żelechów – Dudki – Trojanów.
- Żelechów – Budziska – Derlatka – Trojanów.
- Żelechów – Gończyce – Garwolin.
- Żelechów – Miastków Kościelny – Garwolin.
- Żelechów – Gończyce – Sobolew – Maciejowice.

Przewozy zorganizowane przez gminę Żelechów odbywają się na liniach:

- Żelechów – Górzno – Sulbiny – Garwolin.
- Żelechów – Łomnica – Kalinów – Stary Goniwilk – Nowy Goniwilk - Żelechów.
- Żelechów – Huta Żelechowska – Żelechów.
- Żelechów – Sokolniki – Stefanów – Wola Żelechowska - Żelechów.
- Żelechów – Zakrzówek – Kotłówka – Żelechów.
- Żelechów – Letnisko – Żelechów.

Komunikacja autobusowa realizuje połączenia gminy Żelechów z sąsiednimi gminami – z Rykami, Warszawą, Garwolinem.

19.1.3. Transport kolejowy.

Przez gminę nie przebiega system kolejowy a najbliższe stacje kolejowe położone są w Sobolewie i Stoczku Łukowskim.

19.2. Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.

19.2.1. Zaopatrzenie w wodę.

Na terenie Gminy są 4 ujęcia wody: w Piastowie, w Starym Goniwilku i dwa w Żelechowie.

Urządzenia do ujmowania i uzdatniania wody mają łączną wydajność średniodobową około 800 m^3/d, a maksymalną 2000 m^3/d. Woda w powyższych urządzaniach poddawana jest uzdatnianiu poprzez odżelazianie i odmanganianie.

W 2021 r. gmina Żelechów otrzymała wsparcie środków unijnych z PROW 2014-20 na operacje typu „Gospodarka wodno-ściekowa w ramach poddziałania „Wsparcie inwestycji związanych z tworzeniem, ulepszaniem lub rozbudową wszystkich rodzajów małej infrastruktury, w tym inwestycje w energię odnawialną i oszczędzanie energii" w wysokości 1,5 mln zł na przebudowę stacji uzdatniania wody w miejscowościach Piastów oraz Nowy Goniwilk. Oprócz

przebudowy SUW planowany jest odwiert nowej studni oraz renowacja studni głębinowych.

Długość sieci wodociągowej wynosiła (w dniu 31.12.2021 r.) 129,7 km, z czego 41,9 km na terenie miasta. 92,7% mieszkańców Gminy korzysta z wody wodociągowej. Zużycie wody z wodociągów na jednego korzystającego wynosiło w 2020 roku 34 m^3.

W gminie Żelechów występuje deficyt wód w studniach, a ich jakość nie odpowiada wymaganiom sanitarnym stawianym dla wody pitnej. Istnieje potrzeba budowy nowych odwiertów studni na istniejących ujęciach oraz modernizacji stacji uzdatniania wody.

Tylko lokalnie występują dobre warunki do lokalizowania małych i średnich ujęć wody. Miasto Żelechów posiada kilka lokalnych i zakładowych ujęć wody.

Ludność gminy zaopatruje się głównie w wodę z pierwszego poziomu wodonośnego, pochodzącego z piaszczystych utworów czwartorzędowych. Ze względu na występujący na znacznych powierzchniach brak warstwy trudnoprzepuszczalnej izolującej wody pierwszego poziomu wodonośnego przed zanieczyszczeniami z zewnątrz, wody te są zanieczyszczone chemicznie i bakteriologiczne.

19.2.2. Gospodarka ściekowa.

Długość sieci kanalizacyjnej wynosiła (w dniu 31.12.2021 r.) 23,3 km. Na terenie gminy sieć kanalizacji sanitarnej występuje w Gózdku (o długości 2,5 km). Z pozostałych terenów gminy ścieki z budynków mieszkalnych odprowadzane są do zbiorników szczelnych oraz przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków. Jedynie miasto Żelechów posiada kanalizację sanitarną o długości 20,8 km i oczyszczalnię ścieków. 49,3% mieszkańców Gminy korzysta z instalacji kanalizacyjnej Ścieki oczyszczone są zbierane przez koryta przelewowe i odprowadzane kanałem do rzeki Żelechówki. Istniejąca oczyszczalnia ścieków jest przestarzała technologicznie, więc gmina przystąpiła do budowy i przebudowy nowej oczyszczalni. Na ten cel pozyskała wsparcie z Rządowego Funduszu Inicjatyw Lokalnych i Programu Inwestycji Strategicznych w ramach Polskiego Ładu. Docelowo oczyszczalnia ma osiągnąć przepustowość do 1000 m^3/dobę. W ramach inwestycji mają powstać trzy reaktory biologiczne, przepompownie, budynek technologiczny, sieć technologiczna kanalizacji sanitarnej i wodociągowej wraz z zapleczem technicznym.

Oprócz oczyszczalni miejskiej na obszarze miasta funkcjonuje także oczyszczalnia zakładowa przy zakładzie ”Waryński Origin Sp. z o. o.”. W najbliższym czasie planowana jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączami w miejscowości Nowy Kębłów i Stary Kębłów oraz Huta Żelechowska. W sposób ciągły rozbudowywana jest sieć kanalizacyjna na terenie miasta.

19.3. Stopień uporządkowania gospodarki energetycznej.

19.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Obszar gminy Żelechów, z zachodu na północny-wschód, przecinają linie elektroenergetyczne wysokiego i najwyższego napięcia:

- dwutorowa linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV relacji Kozienice-Siedlce Ujrzanów, Kozienice-Stanisławów,
- 110 kV Kozienice – Stoczek Łukowski – Łuków;

Linie są usytuowane w sposób mało kolizyjny, nie stwarzający zagrożenia.

Linie mogą wpływać na organizmy żywe poprzez oddziaływanie dwóch niezależnych składowych pola elektroenergetycznego – elektrycznej i magnetycznej. Przyczyną powstawania pola

elektrycznego jest napięcie istniejące pomiędzy poszczególnymi jej przewodami fazowymi a ziemią. Z kolei prąd płynący tymi przewodami jest przyczyną powstawania pola magnetycznego.

Poziomy pól elektrycznych i magnetycznych wytwarzanych przez linie i stacje elektroenergetyczne podlegają ograniczeniom w miejscach przebywania i zamieszkania ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z powyższymi przepisami dla pola elektrycznego o częstotliwości 50 Hz dopuszczalna wartość natężenia wynosi 10 kV/m. Dodatkowo na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, natężenie pola elektrycznego nie może przekraczać wartości 1kV/m. Poniżej tej wartości przebywanie ludności w tych obszarach nie podlega ograniczeniom.

Natężenie pola magnetycznego o częstotliwości 50 Hz nie powinno przekraczać 60 A/m.

Linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV i 400 kV na terenie gminy przebiegają w bezpiecznych odległościach od zwartej zabudowy mieszkalnej. Podobnie przedstawia się lokalizacja podstacji elektroenergetycznych i stacji telefonii komórkowej.

19.3.2. Zaopatrzenie w ciepło.

Zaopatrzenie Gminy Żelechów w ciepło oparte jest głównie na indywidualnych źródłach ciepła – na terenie gminy nie istnieją centralne systemy zaopatrzenia w ciepło.

Na terenie miasta i gminy Żelechów występują potrzeby cieplne w zakresie ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych, przemysłowych, przygotowania ciepłej wody, wentylacji oraz potrzeb technologicznych, które zaspokajane są poprzez spalanie paliw stałych, gazowych i ciekłych oraz w niewielkim stopniu z wykorzystaniem energii elektrycznej.

Urządzenia zainstalowane w kotłowniach, opalanych węglem emitują do atmosfery SO_2, NO_x, CO, w ilościach, które dla pojedynczego źródła ciepła są małe, ale uwzględniając ich ilość i parametry emisji są bardzo uciążliwe przy oddziaływaniu skumulowanym.

19.3.3. Zaopatrzenie w gaz.

Miasto Żelechów jest zgazyfikowane gazem ziemnym, którego źródłem jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 Gończyce-Łuków-Siedlce przebiegający przez obszar gminy. W południowej części miasta znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia o wydajności Qnom = 1500 m^3/godz.

Na terenie Gminy długość sieci gazowej jest równa: ś/c (dystrybucyjnej) 19,8 km w mieście i 3,0 km w gminie oraz sieci w/c (przesyłowej) 4,2 km w mieście i 9,0 km w gminie. Ilość przyłączy gazowych do budynków wynosi 785 szt., z czego 705 dotyczy obszaru miasta. Ogółem ok. 37,1% mieszkańców Gminy korzysta z instalacji gazowej.

19.3.4. Energetyka odnawialna.

Gmina Żelechów zgodnie z „Planem Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego" położna jest w obszarze najlepszym w województwie pod względem energii słonecznej – 10,1-10,25 (MJ/m^2) oraz w korzystnej strefie energetycznej wiatru. W chwili obecnej na terenie miasta i gminy odnawialne źródła energii wiatrowej nie są wykorzystywane. Panele fotowoltaiczne znajdują się na obiektach użyteczności publicznej oraz również wykorzystywane są przez osoby prywatne.

Należy rozważyć możliwość wykorzystywania energii słonecznej oraz energii wiatrowej.

19.4. Telekomunikacja i dostęp do internetu.

Na terenie gminy Żelechów dostępność do telekomunikacji jest powszechna. Dostęp do usług telekomunikacyjnych zapewnia w ramach telefonii stacjonarnej Orange Polska i operatorzy prywatni oraz do telefonii komórkowej liczni prywatni operatorzy.

Dostęp do internetu realizowany jest w oparciu o dostawców prywatnych.

19.5. Stopień uporządkowania gospodarki odpadami.

Na terenie gminy i miasta Żelechów głównymi źródłami wytwarzania odpadów komunalnych są:

- gospodarstwa domowe,
- obiekty infrastruktury, tj. handel, usługi, zakłady rzemieślnicze, zakłady produkcyjne w części socjalnej,
- targowiska,
- tereny zielone - ogrody i parki, cmentarze,
- ulice i place,
- placówki kulturalno – oświatowe,
- ośrodki zdrowia i opieki społecznej,
- obiekty administracji publicznej,
- inne instytucje lub obiekty, posiadające część socjalno – biurową.

Na terenie gminy Żelechów w chwili obecnej nie funkcjonują żadne składowiska odpadów wyposażone (także nie wyposażone) w instalacje do odzysku ani unieszkodliwiania odpadów.

Do 2001 roku eksploatowano jedno składowisko odpadów komunalnych w Kotłówce. Obiekt wykonano w latach 1989 – 1990. Składowisko zajmowało nieckę o wymiarach ok. 60x215 m i średniej głębokości 3,0 m. Na etapie budowlanym składowisko nie zostało wykonane zgodnie z projektem technicznym. Wokół składowiska nie zainstalowano projektowanego drenażu oraz studzienek zbiorczych służących do odprowadzania wód opadowych i odciekowych z terenu składowiska.

Wykonana niecka przez około 13 lat wykorzystywana była do gromadzenia zmieszanych odpadów komunalnych stałych i ciekłych z terenu Gminy Żelechów.

Obecność wody w niecce składowiska spowodowała konieczność zaprzestania dalszego składowania odpadów. Starosta Powiatu Garwolińskiego decyzją z dnia 08.10.2003 r. RŚ.7624-40/03 zamknął składowisko odpadów w Kotłówce określając warunki i harmonogram prac związanych z jego rekultywacją.

Decyzją nr RŚ.7060-5/05 z dnia 28.10.2005 r. Starosta Powiatu Garwolińskiego uznał rekultywację wysypiska za zakończoną. Monitoring poeksploatacyjny prowadzony będzie do 2033 roku.

Na terenie gminy znajduje się Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), zlokalizowany na terenie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Żelechowie. Zbiórką i zagospodarowaniem odpadów z nieruchomości zamieszkałych na terenie gminy Żelechów a także PSZOK zajmuje się firma ECOLIDER wyłoniona do tego celu w postępowaniu przetargowym

Odpady unieszkodliwiane poprzez składowanie są deponowane w następujących instalacjach:

- Bialskie Wodociągi i Kanalizacja WOD-KAN Sp. z o.o. Zakład Zagospodarowania Odpadów

21-500 Biała Podlaska, ul. Ekologiczna 1.

- Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych 24-100 Puławy, ul. Dęblińska 96.
- EKOLAND POLSKA S.A. Zakład Zagospodarowania Odpadów, Lasy ul. Jodłowa 70, 23-200 Kraśnik.
- Zakład Utylizacji Odpadów Sp. z o.o. 08-125 Suchożebry, Wola Suchożebrska, ul. Sokołowska 2.
- Zakład Usług Komunalnych Sp. z o. o., Franki, 99-340 Krośniewice.
- Miejski Zakład Oczyszczania w Wołominie Sp. z o.o.
- Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Starym Lubiejewie, ul. Łomżyńska 11 07-300 Ostrów Mazowiecka.
- Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rykach.
- Zakład Utylizacji Odpadów Sp. z o.o. 08-125 Suchożebry, Wola Suchożebrska, ul. Sokołowska 2.

Na terenie Gminy Żelechów od 2003 roku prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów. Mieszkańcy segregują następujące odpady: papier, szkło, metale i tworzywa sztuczne, zużyte baterie i akumulatory, przeterminowane leki oraz chemikalia, bioodpady, zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny, odpady wielkogabarytowe, budowlane i rozbiórkowe stanowiące odpady komunalne, zużyte opony oraz popiół.

20. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych są następujące :

1. Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
2. Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja,
3. Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 807 na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 17 do granicy województwa mazowieckiego i lubelskiego (etap I opracowanie dokumentacji).
4. Przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia.

21. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Na terenie gminy występują udokumentowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) i mapami ryzyka powodziowego (MRP). Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są tereny wzdłuż rzeki Wilgi i Promnik.

Na podstawie tych danych wyznaczono:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią.

Lokalnym podtopieniom ulegają także tereny wzdłuż rzek, ale nie zagrażają one zabudowie.

22. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.

Miasto i gmina Żelechów odznacza się wysokimi walorami kulturowymi oraz charakteryzują się wyodrębnionymi ośrodkami produkcyjnymi i usługowymi.

Zgodnie z analizami, diagnozami stanu istniejącego oraz uwarunkowań, przedstawiono poniżej posumowanie uwarunkowań wpływających na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów:

1. Politykę zagospodarowania gminy należy rozwijać w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju oraz ład przestrzenny.
2. Jednym z nadrzędnych kierunków rozwoju miasta i gminy jest utrzymanie wysokich walorów środowiska kulturowego. W tym celu należy przewidzieć i rozbudowywać bazę turystyczną oraz szlaki turystyczne.
3. Należy wykorzystać rezerwy terenowe, w celu uzupełniania zabudowy oraz kształtowania zabudowy zwartej z uwzględnieniem harmonizacji zabudowy.
4. Należy bezwzględnie zachować walory krajobrazowe i przyrodnicze istniejące na terenach chronionych oraz wzdłuż obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Utrzymanie dotychczasowej poprawnej kondycji różnorodnych składników środowiska przyrodniczego, wymaga dalszej prawidłowej gospodarki i kontynuowania działań poprawy stanu środowiska przyrodniczego.
6. Ze względu na wzrastający ruch oraz ochronę środowiska miasta niezbędna jest realizacja obwodnicy miasta Żelechów.
7. Należy rozważyć możliwość wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w zakresie wykorzystywania energii solarnej, wodnej i produkcji biomasy.
8. Dostęp do internetu dużych prędkości należy kontynuować i należy dążyć do pokrycia całej gminy bezpłatnym dostępem, co podniesie walory ekonomiczne, gospodarcze i edukacyjne gminy.
9. Należy nie dopuszczać do rozpraszania zabudowy.
10. Wskazane jest izolowanie zabudowy produkcyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej, dlatego w pierwszej kolejności należy kontynuować istniejące strefy produkcji, a w razie dalszych potrzeb tworzyć nowe ośrodki produkcyjne.
11. W związku z pogarszającym się stanem jakości wód powierzchniowych, należy podjąć działania w celu minimalizacji tego zagrożenia.
12. Bezwzględnie należy przestrzegać niezabudowywania wyznaczonych na rysunkach Studium ciągów ekologicznych.
13. Polityka przestrzenna powinna być kształtowana harmonijnie, w zgodzie z istniejącą przyrodą oraz zgodnie z potrzebą kształtowania wysokiej jakości przestrzeni i wysokich warunków życia społeczności miasta i gminy Żelechów.

III. CZĘŚĆ II

- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Rozwój przestrzenny miasta i gminy Żelechów należy kształtować następująco:

1. Politykę zagospodarowania miasta i gminy należy rozwijać w oparciu o rozwój zrównoważony oraz ład przestrzenny.
2. Zabudowa w mieście i na terenie gminy powinna być kształtowana w sposób zwarty. Należy stosować politykę związaną z nierozpraszaniem zabudowy mieszkaniowej i wyznaczeniem terenów pod jej perspektywiczny rozwój.
3. W polityce rozwoju mieszkalnictwa należy dążyć do stworzenia warunków do podniesienia standardu zamieszkiwania tj. wzrostu jakości budowanych mieszkań, ich wyposażenia oraz remontu mieszkań zaniedbanych.
4. Na obszarze miasta i gminy wyznacza się tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji produkcyjnej, drobnej wytwórczości i usług.
5. Należy traktować priorytetowo usługi związane z rzemiosłem jako lokalnej tradycji rzemieślniczej – możliwość rozwoju gminy.
6. Wzdłuż dróg przebiegających przez zabudowę wsi mogą być lokalizowane usługi.
7. We wsiach dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą i wzbogacającą program przestrzenny lokalizację wg potrzeb: usług podstawowych, usług rzemiosła i wytwórstwa, usług publicznych, usług rekreacji w zieleni - w/w funkcja uszczegółowiona być powinna na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
8. Preferuje się wielofunkcyjny rozwój ośrodków wiejskich. Miejscowości mogą podlegać więcej niż jednemu kierunkowi rozwoju, pod warunkiem zachowania wartości krajobrazu i jego zasobów oraz braku negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
9. Zagospodarowanie terenów wiejskich należy projektować jako obszary zabudowy wielofunkcyjnej.
10. Na obszarze gminy należy promować gospodarstwa związane z produkcję rolną i przetwórstwem.
11. Na obszarze miasta i gminy dopuszcza się lokalizację gospodarstw specjalistycznych, hodowlanych, ogrodniczych oraz produkcji specjalistycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Należy zapewnić przekształcenia i rozwój środowiska kulturowego w kierunku kształtowania ładu przestrzennego i harmonii ze środowiskiem naturalnym, jako niezbędnego czynnika jakościowego środowiska życia człowieka.
13. W celu rozwoju małych przedsiębiorstw, dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji usługowej nieuciążliwej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
14. Należy dążyć do utrzymania układu ciągów ekologicznych, poprzez ich zakaz zabudowy.
15. Należy podnieść standardy poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacji.
16. Niezależnie od określonego przeznaczenia, w każdym z terenów wyznaczonych w Studium, uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury

technicznej oraz melioracji.

17. Należy rozwinąć sferę związaną z usługami rzemiosła i rolnictwa.
18. Przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności, w tym ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem.
19. Należy wzbogacać i racjonalnie wykorzystywać walory systemu przyrodniczego dla rekreacji i rolnictwa.
20. Należy utrzymać i racjonalnie wykorzystywać system przyrodniczy dla potrzeb turystyczno-krajoznawczych, rekreacyjnych i usługowych obiektów środowiska kulturowego.
21. Należy wyznaczyć obszary preferowane do rozwoju funkcji letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji.
22. Zieleń miejska powinna zostać poddana renowacji.
23. Zapewnić normatywne warunki sanitarne zamieszkiwania ludności w zakresie jakości wód i powietrza atmosferycznego, poziomu hałasu i wibracji oraz elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego.
24. Należy dążyć do stworzenia właściwych warunków do zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie przemieszczania się ludzi i towarów na terenie gminy, jak też i przemieszczeń zewnętrznych, w tym tranzytu ludzi i towarów przez tereny gminy.
25. Na obszarach najlepszych kompleksów glebowych należy promować rolnictwo.
26. Ustala się w celu ochrony gleb najwyższych klas (III - I) częściowy zakaz zabudowy.
27. Na obszarze gminy i miasta nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

Do czasu zakończenia opracowywania niniejszego Studium w województwie mazowieckim nie ukończono sporządzania audytu krajobrazowego.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę.

Studium wskazuje podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne funkcje terenów, przyjmując zasadę przemienności funkcji, służącą zróżnicowaniu struktury przestrzennej miasta i gminy.

Niezależnie od określonych w Studium przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się:

1) korygowanie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w przypadku konieczności dopasowania ich do ewidencyjnych granic działek,
2) lokalizację niewyznaczonych w Studium:
   - urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną, ciepło i gaz, gospodarką ściekową oraz telekomunikacją,
   - ciągów komunikacyjnych,
   - szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone na terenie miasta i gminy Żelechów oraz ustalenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania uwidocznione są w poniższej tabeli.

L.p.	Oznaczanie terenu	Funkcja terenu, podstawowe ustalenia	Wskaźniki i parametry urbanistyczne
1.	**EE**	**Tereny stacji elektroenergetycznej 110/15 kV;** - dopuszcza się lokalizację zabudowy, urządzeń elektroenergetycznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.	• maksymalna wysokość zabudowy: 9 m; • liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 %; • maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 50 %; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9.
2.	**EE1**	**Tereny planowanej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV;** - dopuszcza się lokalizację zabudowy, urządzeń elektroenergetycznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.	• maksymalna wysokość zabudowy: 9 m; • liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 %; • maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 50 %; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9.
3.	**IT**	**Tereny infrastruktury technicznej;** - dopuszcza się lokalizację zabudowy, urządzeń elektroenergetycznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.	• maksymalna wysokość zabudowy: 9 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 %; • maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 50 %; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9.
4.	**KS**	**Tereny parkingów;** - dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej; - dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych.	• maksymalna wysokość zabudowy: 9 m; • liczba kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna

			oraz poddasze; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 %; • maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 50 %; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4; • minimalna powierzchnia działki: 250 m^2.
5.	**NO**	**Tereny oczyszczalni ścieków;** - dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą oczyszczalni ścieków; - dopuszcza się lokalizację urządzeń niezbędnej infrastruktury technicznej; - dopuszcza się urządzenia odprowadzania i utylizacji ścieków, osadniki itp., urządzenia i obiekty do segregacji i tymczasowego magazynowania, odpadów stałych, urządzenia i obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, place; - dopuszcza się lokalizację parkingów, w tym rowerowych.	• minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %.
6.	**KP**	**Tereny placów publicznych**: - dopuszcza się parki, zielone skwery, parki leśne, zieleń izolacyjną; - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; - dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi handlu i gastronomii.	• maksymalna wysokość zabudowy: 10 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%; • procent terenów biologicznie czynnych: 5 % - 80%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.
7.	**Ms**	**Tereny zabudowy śródmiejskiej**, w formie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; - zabudowy usług centrotwórczych; - zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości;	• maksymalna wysokość zabudowy: 15 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;

		- dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego; - dopuszcza się usługi sportu i rekreacji; - dopuszcza się tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej; - standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego/przebudowywanego/ nadbudowywanego/ rozbudowywanego budynku; - usługi preferowane w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów; - lokalizowanie zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do zabudowy śródmiejskiej.	• maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 50%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0.
8.	**M1**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej miasta Żelechów**, w formie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; - zabudowy letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji; - zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji i składów, rzemiosła, drobnej wytwórczości; - dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego; - dopuszcza się usługi sportu i rekreacji; - dopuszcza się tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej; - standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego / przebudowywanego / nadbudowywanego / rozbudowywanego budynku; - forma noworealizowanych, przebudowywanych / nadbudowywanych / rozbudowywanych budynków powinna zapewniać ich nawiązanie do rozdrobnionej zabudowy małomiasteczkowej; - usługi preferowane w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów;	• maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%; • procent terenów biologicznie czynnych: 10 % - 80%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5; • minimalna powierzchnia działki: 500 m^2, z zabudową bliźniaczą 350 m^2.

		- proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.	
9.	**M**	**Tereny zabudowy ośrodków wiejskich**, w formie: - zabudowy zagrodowej (siedliskowej); - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji; - zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości; - dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego; - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej, - standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego budynku; - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.	• maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze nieużytkowe; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%; • procent terenów biologicznie czynnych: 50 % - 90%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5; • minimalna powierzchnia działki: 900 m^2.
10.	**M/U**	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, w formie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; - zabudowy usługowej z preferencją usług rzemiosła; - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej, tereny sportu i rekreacji; - priorytet dla lokalizacji obiektów usług rzemiosła, drobnej wytwórczości; - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.	• maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe;; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%; • procent terenów biologicznie czynnych: 5% - 80%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5; • minimalna powierzchnia działki: 500 m^2.
11.	**U**	**Tereny zabudowy usługowej**, w formie usług: - podstawowych; - publicznych; - zdrowia;	• maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe;

		- opieki społecznej; - socjalnych; - administracji; - turystyki; - rekreacji; - wypoczynku; - kultury; - kultu; - rzemiosła; - gastronomii; - handlu itd. - dopuszcza się na równych zasadach z funkcją usługową lokalizację funkcji mieszkalnej; - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację produkcji nieuciążliwej, tereny sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej oraz izolacyjnej.	• maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%; • procent terenów biologicznie czynnych: 5 % - 80%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5; • minimalna powierzchnia działki: 500 m^2.
12.	**US**	**Tereny usług sportu i rekreacji** - dopuszcza się funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego; - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi handlu i gastronomii.	• maksymalna wysokość zabudowy: 15 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%; • procent terenów biologicznie czynnych: 80 % - 100%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4; • minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.
13.	**P**	**Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury:** - dopuszcza się produkcję zwierzęcą; - dopuszcza się produkcję specjalistyczną; - dopuszcza się lokalizację usług jako funkcję uzupełniającą; - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.	• maksymalna wysokość zabudowy: 18 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%; • procent terenów biologicznie czynnych: 10 % - 60%; • maksymalny wskaźnik

			intensywności zabudowy: 1,2; • minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.
14.	**PF**	**Tereny instalacji fotowoltaicznych;** - dopuszcza się lokalizację: urządzeń wykorzystujących energię słoneczną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną (komunikacyjną i inżynieryjną) o mocy powyżej 100 kW; - dopuszcza się lokowanie zabudowy kubaturowej stanowiącej uzupełnienie funkcji podstawowej terenu;	• maksymalna wysokość zabudowy: 6 m; • liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 %; • maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 90 %; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9.
15.	**P/U**	**Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej:** - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów; - dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług lub produkcji, jako jedynej funkcji terenu (bez lokalizacji drugiej funkcji); - dopuszcza się obiekty i urządzenia obsługi rolnej; - dopuszcza się produkcję specjalistyczną; - dopuszcza się produkcję zwierzęcą; - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.	• maksymalna wysokość zabudowy: 15 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%; • procent terenów biologicznie czynnych: 10% - 60%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8; • minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.
16.	**P/U1**	**Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej o wysokiej intensywności:** - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów; - dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług lub produkcji, jako jedynej funkcji terenu (bez lokalizacji drugiej funkcji); - dopuszcza się obiekty i urządzenia obsługi rolnej; - dopuszcza się produkcję specjalistyczną; - dopuszcza się produkcję zwierzęcą; - dopuszcza się lokalizację urządzeń	• maksymalna wysokość zabudowy: 25 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%; • procent terenów biologicznie czynnych: 10% - 60%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;

		wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.	• minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.
17.	**ZP**	**Tereny zieleni publicznej:** - w tym parki, ogrody, sady, zielone skwery, parki leśne, ogródki działkowe, zieleń izolacyjna; - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zbiorników i cieków wodnych; - bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych oraz usług kultury, handlu i gastronomii jako funkcji uzupełniającej.	• maksymalna wysokość zabudowy: 6 m; • liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%; • procent terenów biologicznie czynnych: 80 % - 100%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15; • minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.
18.	**ZC**	**Tereny istniejących cmentarzy:** - ustala się eksploatację cmentarzy na podstawie przepisów odrębnych; - dopuszcza się lokalizację usług o charakterze cmentarnym - kaplic jako funkcję uzupełniającą.	• maksymalna wysokość zabudowy: 9 m; • liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 %; • procent terenów biologicznie czynnych: 10 % - 80 %; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
19.	**ZC1**	**Tereny projektowanych cmentarzy:** - ustala się eksploatację cmentarzy na podstawie przepisów odrębnych; - dopuszcza się lokalizację usług o charakterze cmentarnym - kaplic jako funkcji uzupełniającej.	• maksymalna wysokość zabudowy: 9 m; • liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna; • maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 %; • procent terenów biologicznie czynnych: 10 % - 80 %; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
20.	**ZL**	**Tereny istniejących lasów:** - powinny pozostać w użytkowaniu leśnym lub pozostawać w formie przyrodniczo	• procent terenów biologicznie czynnych 90% - 100%.

		aktywnej.	
21.	**ZL2**	**Tereny przewidziane do zalesień:** - powinny zostać zalesione lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej.	• procent terenów biologicznie czynnych 90% - 100%.
22.	**ZN**	**Tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk, pastwisk):** - powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej; - stanowią część ciągów ekologicznych.	• procent terenów biologicznie czynnych: 90 % - 100%.
23.	**R**	**Tereny rolne:** - dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej (siedliskowej); - lokalizacja zabudowy zagrodowej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; - lokalizacja zabudowy preferowana – w skupiskach ośrodków wiejskich; - dopuszcza się budowę/rozbudowę/nadbudowę/przebudowę zabudowy w istniejących siedliskach; - dopuszcza się lokalizację gospodarstw specjalistycznych, hodowlanych, ogrodniczych; - dopuszcza się usługi związane z produkcją rolną oraz usługi rzemiosła, sportu i rekreacji; - dopuszcza się zalesianie obszarów o niższych klasach bonitacyjnych; - nie dopuszcza się lokowania nowych zabudowań mieszkalnych w terenach, gdzie nie występuje sąsiedztwo innych zabudowań – lokalizacja do uszczegółowienia i uściślenia na etapie planu miejscowego, - dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotwoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki.	• maksymalna wysokość zabudowy: 11 m; • liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze nieużytkowe; • maksymalna powierzchnia zabudowy : 30%; • procent terenów biologicznie czynnych: 5 % - 80%; • maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9.
24.	**WS**	**Tereny wód śródlądowych;** - rzeki, cieki, rowy, istniejące i projektowane zbiorniki wodne;	• procent terenów biologicznie czynnych: 90% - 100%.

		- należy zachować istniejące sieci rowów i systemów drenarskich zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód; - dopuszcza się zwiększenie zasobów wodnych poprzez budowę obiektów małej retencji (w tym zbiorników wodnych); - dopuszcza się przeznaczenie zbiorników wodnych na funkcje rekreacyjne – kąpieliska; - dopuszcza się lokalizacje pomostów oraz obiektów przystani.	

Kierunki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1. Zagospodarowanie terenów obecnie zurbanizowanych oraz przewidywanych w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowo-usługowe, powinno uwzględniać podstawowe wartości przestrzenne i architektoniczne gminy.
2. Nowa zabudowa zagrodowa (siedliskowa), obok istniejącej, może być realizowana w ustalonych planem granicach zabudowy zwartej. W planach miejscowych należałoby zapewnić przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, oraz nadmiernemu rozprzestrzenianiu się terenów zurbanizowanych. Do przyszłego miejscowego planu zagospodarowania miasta i gminy wskazane jest sporządzenie katalogu lokalnych form architektonicznych, który powinien być stosowany do przyszłych planów lokalnych i dokumentacji technicznej. Plany te winny szczegółowo określić
3. warunki kształtowania zabudowy w celu zapewnienia twórczej ewolucji lokalnych form architektonicznych.
4. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków w istniejących siedliskach rolniczych zakwalifikowanych do innej kategorii przeznaczenia niż tereny ośrodków wiejskich.
5. Przy wznoszeniu nowych obiektów należy stosować formy architektury twórczo nawiązujące do tradycyjnych form lokalnych.
6. Tereny zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza rejony zieleni przydomowej, mogą być uzupełnione o funkcje usługowe – niewpływające negatywnie na środowisko przyrodnicze.
7. Forma budynków wielorodzinnych powinna zapewniać ich nawiązanie do rozdrobnionej zabudowy małomiasteczkowej. Oznacza to między innymi ograniczone gabaryty rzutu budynku, dla zapewnienia charakterystycznego rytmu tradycyjnej zabudowy miejskiej. Niedopuszczalne jest wznoszenie typowych, klatkowych budynków wielorodzinnych, składających się z powtarzalnych sekcji.
8. Noworealizowane oraz przebudowywane/rozbudowywane/nadbudowywane budynki sąsiadujące lub będące w bliskim sąsiedztwie powinny nawiązywać do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły oraz nawiązanie kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych i przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych - poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detalu, rozwiązań

materiałowych, proporcji.

9. Wskazana funkcja i zasady zagospodarowania określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu, w obrębie każdego wyodrębnionego na rysunku Studium obszaru, oznaczonego symbolem, o którym mowa w tabeli dotyczącej: ”funkcji terenu, podstawowych ustaleń, wskaźników dotyczących zagospodarowania.”
10. Wszystkie rodzaje obszarów zabudowy oznaczone symbolem literowym (wg tabeli dot. oznaczeń terenów oraz funkcji terenu, podstawowych ustaleń, wskaźników dotyczących zagospodarowania) mogą być uzupełniane funkcjonalnie o miejsca parkingowe, drogi, infrastrukturę techniczną, place publiczne, zieleń w formie urządzonej, urządzenia wodne oraz małą architekturą.
11. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w obiektach kubaturowych podziemnych i naziemnych.
12. Wzdłuż dróg i ulic zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej oraz szpalerów drzew.
13. Należy zatrzymać tendencję (wynikającą z przyczyn własnościowych) do zabudowy terenów wzdłuż głównych dróg, ponieważ prowadzi to do rozproszenia zabudowy, jest nieekonomiczne (ze względu na uzbrojenie terenu), prowadzi do konfliktów zarówno społecznych jak i przestrzennych, oraz do zatrzymania inwestycji drogowych, a także przymyka otwarcia widokowe i zakłóca równowagę przyrodniczą.
14. Jako rekompensatę należy przyjąć obowiązek ustanowienia w obrębie nowych zakładów produkcyjnych terenów zieleni izolacyjnej.
15. Postuluje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wokół istniejących i projektowanych cmentarzy.
16. Ustalenie zasad i kontrola kolejności zajmowania pod zabudowę poszczególnych terenów - powinna obowiązywać zasada: najpierw uzbrojenie terenu potem zabudowa.
17. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym (możliwość utrzymania istniejącego zagospodarowania terenu).
18. Wyznacza się w miejscowości Piastów oraz w mieście Żelechów (okolice ul. Letnisko) obszary przeznaczone do rozwoju funkcji letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji.

Kształtując lokalny ład przestrzenno-architektoniczny należy m.in. kierować się zasadami:

1. Harmonizacji zabudowy z krajobrazem i elementami przyrody.
2. Poszanowania lokalnych i regionalnych tradycji architektonicznych, przejawiającego się w wykorzystywaniu najlepszych i charakterystycznych starych form i elementów architektonicznych przy tworzeniu zabudowy spełniającej wymogi współczesnego budownictwa.
3. Harmonizacji nowej zabudowy z wartościową zabudową istniejącą.
4. Eksponowania wartościowych dominant architektonicznych i zachowania cennych osi widokowych.
5. Kształtowania właściwych proporcji pomiędzy przestrzeniami publicznymi w szerokim znaczeniu a przestrzeniami prywatnymi.
6. Kształtowania właściwych relacji przestrzennych pomiędzy budynkami, w tym stosownie do okoliczności, czytelnych linii zabudowy ulic oraz funkcjonalnie rozplanowanych zespołów budynków w ramach posesji.
7. Kształtowania funkcjonalnych podziałów geodezyjnych.

8. Racjonalizacji kosztów uzbrojenia terenów inwestycyjnych.

Główne zadania w zakresie mieszkalnictwa to:

1. Utrzymanie w planach rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe i zabezpieczenie dodatkowych terenów pod inwestycje budowlane.
2. Utrzymanie, remont, wymiana i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w wolnych przestrzeniach istniejących między zabudową.
3. Rozwój systemów infrastruktury technicznej podnoszącej standard mieszkań i warunków zamieszkiwania ludności.
4. Dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem przeznaczenia obiektów zabudowy zagrodowej i plomb między tą zabudową i innych obiektów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, usługi i budownictwo letniskowe.

Wytyczne dotyczące zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne zawarte w ramach charakterystyki poszczególnych terenów stanowią podstawę określenia ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym dopuszcza się ich modyfikację, w zakresie określonym ustaleniami Studium.

Określona wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, masztów, silosów, kominów, dominant obiektów sakralnych, zadaszeń nad trybunami i terenowymi urządzeniami sportowymi oraz budowli i urządzeń przemysłowych, zwałowisk i składowisk oraz związanych z gospodarką rolną. W stosunku do ww. obiektów maksymalną wysokość zabudowy należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.

2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy.

W Studium wyznaczono następujące tereny wyłączone spod zabudowy:

- **Tereny istniejących lasów**, oznaczone na rysunku Studium symbolem „ZL" – tereny objęte całkowitym zakazem zabudowy, za wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką leśną oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- **Tereny przewidziane do zalesień**, oznaczone na rysunku Studium symbolem „ZL2" – tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem zabudowań związanych z gospodarką leśną oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- **Tereny zieleni urządzonej**, w tym parki, ogrody, sady, zielone skwery, parki leśne, oznaczone na rysunku Studium symbolami: „ZP" – tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych, toalet publicznych oraz usług kultury, sportu, handlu i gastronomii, jako funkcji uzupełniającej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej;
- **Tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk i pastwisk)**, oznaczone na rysunku Studium symbolem „ZN" - tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej;
- **Tereny wydm i piasków eolicznych**, które zostały oznaczone na rysunku Studium - częściowy zakaz zabudowy (poza terenami przeznaczonymi do zainwestowania).
- **Tereny zwartych kompleksów gleb I-III klasy bonitacyjnej**, które zostały oznaczone na rysunku Studium – tereny bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zabudowy już istniejącej oraz nowo projektowanej na rysunku Studium i zagrodowej;

- **Tereny ciągów ekologicznych**, które zostały oznaczone na rysunku Studium – tereny bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zabudowy już istniejącej, dopuszcza się możliwość jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, które zostały oznaczone na rysunku Studium – zakaz zabudowy za wyjątkiem terenów wyznaczonych na rysunku Studium, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- **Obszary gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną** – zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- **Obszary napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 400 kV oraz WN 110 kV wraz z ich pasami technicznymi** – częściowy zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- **Strefy ochronne ujęć wody** – zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Każda działalność człowieka ingeruje w środowisko przyrodnicze i zakłóca jego funkcjonowanie. Należy dążyć do tego, by przyroda nie straciła możliwości samoistnej odnowy i nie dopuszczać do zniszczenia zasobów nieodnawialnych. Ze względu na to, że środowisko przyrodnicze miasta i gminy Żelechów jest w znacznej mierze przekształcone, dalsza polityka zagospodarowania przestrzennego gminy winna opierać się na ekorozwoju.

Na całym obszarze gminy należy wprowadzić nakaz ochrony istniejących zadrzewień oraz obowiązek wprowadzenia nowych wszędzie tam, gdzie nie będzie to kolidowało z istniejącymi użytkami rolnymi - zwłaszcza wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych oraz w strefach izolacyjnych od obiektów uciążliwych.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi,
- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego,
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym,
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami,
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu,
- współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych,
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

W związku z powyższym wskazane jest podjęcie następujących działań:

- rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej, budowa kanalizacji deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych,

- przeciwdziałanie degradacji chemicznej gleb poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
- racjonalnie stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych i leśnych,
- utrzymanie właściwego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku przekwalifikowywania gruntów rolnych, na których występują obiekty melioracyjne, na inne (budowlane, przemysłowe, zalesienia) wyłączenie obszarów zmeliorowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- utrzymywanie drożności rowów, kanałów i urządzeń melioracyjnych,
- utrzymanie i ochrona naturalnej roślinności w postaci łąk, zadrzewień i zakrzewień, stanowiącej obudowę brzegów rzek i cieków,
- dążenie przy zagospodarowaniu terenów zabudowy do maksymalnego zatrzymania wód w granicach nieruchomości, np. poprzez rozsączanie miejscowe bądź retencję terenową,
- ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenach charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi,
- w razie zaistnienia takiej potrzeby, zagospodarowywanie naturalnych terenów zielonych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, na tereny: sportu, rekreacji, wypoczynku, które będą charakteryzować się dużą powierzchnią biologicznie czynną i będą w niewielkim stopniu zniekształcać tereny przyrodnicze przez co utrzymają one ciągłość systemu ekologicznego,
- zachowanie naturalnego ukształtowania dolin, z systemem zadrzewień i zakrzewień,
- ograniczenie rozpraszania i lokalizowania zabudowy na terenach otwartych,
- stosowanie zieleni izolacyjnej dla terenów szczególnie uciążliwych dla środowiska i negatywnie wpływających na krajobraz gminy,
- stosowanie systemów grzewczych ograniczających negatywny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego,
- rozwój zieleni i terenów zielonych.

Na obszarze gminy Żelechów nie występują uzdrowiska.

3.1. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych.

3.1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na terenie miasta i gminy Żelechów występują następujące formy ochrony przyrody:

- pomniki przyrody,
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Zostały one szczegółowo omówione w części dotyczącej „Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego”.

Działania na obszarach objętych ochroną muszą być podporządkowane ustaleniom przepisów szczególnych i aktów stanowiących szczególne formy ochrony przyrody.

Wyznacza się także strefy ekologiczne jako ciągi ekologiczne, obejmujące tereny zielone, grunty orne, lasy i wody powierzchniowe położone w dolinach rzek Wilgi, Żelechówki, Promnika i Olszanki. Na wymienionym terenie należy zakazać lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska,

prowadzenia odwodnień bez zgody odpowiednich Organów oraz lokalizacji miejsc eksploatacji surowców naturalnych. Ponadto teren należy pozostawić w użytkowaniu maksymalnie zbliżonym do naturalnego z umożliwieniem naturalnej migracji flory i fauny w tej strefie i z zapewnieniem swobodnego grawitacyjnego przepływu powietrza.

Proekologiczna polityka gminy powinna koncentrować się również na eliminacji wszelkich zagrożeń oraz na działaniach prowadzących do renaturalizacji tych obszarów, gdzie istnieje taka możliwość.

Eliminację zagrożeń można osiągnąć przez:

- zorganizowanie systemu usuwania odpadów,
- zbudowanie systemów kanalizacyjnych w ślad za wodociągami grupowymi,
- zgazyfikowanie całej gminy i użycie gazu do celów grzewczych,
- zwiększenie lesistości obszaru,
- stworzenie systemu retencjonowania wód.

3.1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach, ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ochronie przed przeznaczeniem gruntów na cele nierolnicze podlegają grunty zaliczone do klas I – III. Grunty klas IV, V, VI oraz RN nie są zaliczane do chronionych.

Decyzję o zmianie przeznaczenia gleb klasy I – III podejmuje odpowiedni Minister.

O zmianie przeznaczenia na nierolnicze gleb klasy IV, V, VI i RN decyduje Burmistrz.

Ochronie podlegają także grunty leśne. Należy w miarę możliwości nie przeznaczać gruntów gleb chronionych oraz leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

1. Maksymalne zachowanie w użytkowaniu rolniczym gleb najlepszych.
2. Ochrona przed dewastacją i niekorzystną zmianą stosunków wodnych
3. Nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza na terenach najlepszych gleb.
4. Ochrona gleb organicznych (gleby mułowe, murszowe, murszowate i torfowe), głównie pod użytkami zielonymi, występujących w dnach dolin i obniżeń terenowych.
5. Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych jako ważnego elementu lokalnego układu powiązań ekologicznych, w tym wszelkiej, naturalnej sukcesji roślinnej (głównie brzozy), jako wstępnego etapu dolesień planowych.
6. Zakaz wznoszenia w lasach obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z funkcją lasu.
7. Utrzymanie zasięgów lasów istniejących, z docelowymi zalesieniami.
8. Dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów.
9. Wprowadzanie nowych zalesień na najsłabszych glebach zwłaszcza w sąsiedztwie lasów istniejących.
10. Przystosowanie lasów do funkcji rekreacyjnej.
11. Prowadzenie zgodnie z zasadami proekologicznymi gospodarki leśnej.

3.1.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów prawa wodnego.

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do

picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych należy ustanowić bezpośrednie strefy ochrony oraz ewentualnie - pośrednią strefę ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Bezpośrednie strefy ochrony należy przyjąć jako obszar fizycznie wygrodzony i wyłączony z użytkowania innego niż związane z eksploatacją wody.

Studium ustala obowiązek ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych, które powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zalesienie w miejscowościach Gózdek, Nowy Goniwilk, Stary Goniwilk, Huta Żelechowska, Nowy Kębłów, Stary Kębłów, Janówek, Zakrzówek i Żelechów wykonane zostały urządzenia melioracji wodnych szczegółowych.

Zajmując część terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowanie, rowy melioracyjne), należy zapewnić sprawne działanie systemów na terenach przyległych, zapobiegając zakłócenia stosunków wodnych, niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych.

W przypadku przebudowy powyższych urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.2. Rekreacja i turystyka.

Walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz liczne zabytki, umożliwiają rozwój turystyki i wypoczynku, zwłaszcza agroturystyki i ekoturystyki. Ograniczeniem dla rozwoju turystyki na terenie gminy jest przede wszystkim zły stan infrastruktury technicznej oraz poważne braki w bazie noclegowej.

Rozwój gminy pod względem turystycznym i wypoczynkowym można osiągnąć poprzez następujące działania:

1. Podniesienie standardu istniejącej bazy turystyczno-wypoczynkowej m.in. przez modernizację i uzupełnienie infrastruktury technicznej oraz budowę obiektów o standardzie odpowiadającym normom europejskim.
2. Opracowanie i wytyczenie szlaków turystycznych dla turystyki kwalifikowanej pieszej.
3. Rozbudowa istniejących tras i szlaków rowerowych.
4. Promocja walorów turystycznych gminy w kraju i za granicą.

4. Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie ochrony wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe oraz wartości ekspozycyjne-krajobrazowe. Wnioski wypływające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej.

Strefy te grupują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych pojedynczych obiektów, umożliwia ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy w jakiej się znajdują.

Na obszarze miasta i gminy Żelechów, proponuje się wyznaczyć następujące strefy ochrony konserwatorskiej (m.in. zgodnie z „Wytycznymi konserwatorskimi do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechów”):

STREFA "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmującej:

- układ Rynku Głównego (Nowego), rynku pierwotnego, fragment wrzecionowatego układu dróg z kościołem parafialnym, teren wokół kapliczki przydrożnej z figurą św. Jana Nepomucena,
- teren zespołu dworsko – parkowego,
- teren zespołu folwarcznego,
- obszar, na którym zlokalizowany jest dworek przy Al. Wojska Polskiego 7a,
- teren wokół kościoła filialnego p.w. św. Stanisława bpa.

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miasta Żelechowa, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnego miasta swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Wytyczne konserwatorskie dla strefy "A" zostały określone w formie zakazów, wymagań i postulatów:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącego układu dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników i cieków wodnych,
- wymaga się nawiązania kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowanych budynków do istniejących obiektów historycznych;
- wymaga się stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji (w tym stosunku powierzchni szklonej do całkowitej powierzchni ściany zewnętrznej – wynoszącym procentowo nie więcej niż 35%),
- dopuszcza się stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach podziału otworów okiennych (podział wielopolowy) i drzwiowych nawiązujących do rozwiązań historycznych,
- zaleca się stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą orientowaną równolegle do linii pierzei ulicznej lub rynkowej, o spadku połaci dachowych wynoszących 25°-45°, natomiast spadki połaci dachowych na lukarnach, ryzalitach, dachach pogrążonych itp. 20°-30° orientowanych prostopadle do kalenicy głównej,
- zakaz stosowania w nowych i przebudowywanych budynkach dachów kopertowych niekalenicowych;
- stosowanie wyłącznie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latami „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych);
- ustala się ochronę nawarstwień i obiektów archeologicznych, zalegających pod poziomem gruntu, stanowiących świadectwo przekształceń tkanki miejskiej.

Zasady ochrony historycznej struktury przestrzennej strefy „A”:

Wprowadza się całkowity zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na placu rynku głównego i rynku pierwotnego (obecnie park), na cmentarzu przykościelnym kościoła parafialnego.

1. Wymaga się opracowania szczegółowego planu rewaloryzacji przestrzeni rynku.
2. Wszystkie działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Określone walory historyczno-przestrzenne zespołu Nowego Rynku, stawiają go w rzędzie najcenniejszych w regionie i obligują do objęcia Rejestrem Zabytków.

Należy dążyć do przywrócenia pierwotnego, symetrycznego układu przestrzennego, przez odtworzenie narożnych placyków wraz z wyeliminowaniem z ich obrębu zabudowy. Powinny to być łatwo dostępne wnętrza z posadzką brukową, z możliwością wprowadzenia niskiej, komponowanej zieleni. Dobrze czytelna linia zabudowy pierzei rynkowych powinna bezwzględnie pozostać nienaruszona. Pierwotna głębokość działek waha się w granicach 50-60 m. Jest ona czytelna we wszystkich pierzejach, oprócz północnej, której zachodnia część została spłycona na korzyść poszerzenia ulicy Krótkiej. Należy zapobiegać dalszym przekształceniom pierzei. Wyjątkowo dodatnio zadziałało wybrukowanie rynku w okrasie międzywojennym kamieniem polnym co należy bezwzględnie utrzymać. Ta naturalna „podłoga" wnętrza urbanistycznego integruje przestrzennie i korzystnie podkreśla skalę założenia, stanowiąc równocześnie niezastąpiony element klimatu miasta.

Ochronie podlegają wszystkie kamienne nawierzchnie ulic i wszelkie ich uzupełnienia i naprawy należy wykonywać w tym samym materiale.

Zabudowę rynku należy uzupełnić do zwartej, co jest zgodne z ogólnymi zasadami organizacji ścian rynków miejskich, jakkolwiek w Żelechowie nie wykształciła się taka zabudowa. Obiekty znajdujące się w obrębia rynku powinny pełnić funkcję mieszkalno – usługową. Do zrewitalizowanego budynku ratusza została przeniesiona siedziba Urzędu Miejskiego, Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna oraz Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Jakkolwiek płyta rynku powinna pozostać niezabudowana, należy zorganizować w jej obrębie sezonowe punkty handlu (np. na stylizowanych stołach), co jest zgodne z tradycją rynku. Ograniczanie funkcji użytkowych rynku może spowodować obumarcie zespołu staromiejskiego. Dodatkowo istnieje możliwość wybudowania studni, np. w stylowej obudowie, co posiada swoje uzasadnienie historyczne.

Obszar Rynku powinien być bezwzględnie wyłączony z ruchu tranzytowego pojazdów ciężkich. W obrębie płyty Rynku dopuszcza się:

- wyłącznie ruch samochodów osobowych z wyjątkiem okazjonalnie autokarów wycieczkowych oraz samochodów do 3,5t dostawczych dla potrzeb sklepów i usług znajdujących się w poszczególnych budynkach,
- nie dopuszcza się ruchu tranzytowego pojazdów ciężkich,
- zachowanie nawierzchni z kamienia polnego, z dopuszczeniem nawierzchni w części z kostki lub płyt kamiennych na ciągach pieszych, przejściach dla pieszych oraz wydzieleniu miejsc postojowych,
- rozwiązanie układu komunikacyjnego płyty rynku z rozplanowaniem wjazdów i wyjazdów, pasów jezdnych i pieszych wraz z towarzyszącymi miejscami postojowymi na samochody osobowe, miejsca dla osób niepełnosprawnych,
- dopuszcza się wprowadzenie w przestrzeń placową powierzchni biologicznie czynnej w postaci nieutwardzonej powierzchni wokół drzew, zabezpieczając żeliwną kratą w poziomie posadzki,
- lokalizowanie obiektów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek, altan, posągów, wodotrysków, wiat, tablic ogłoszeniowych) o stylistyce nawiązującej do form historycznych

(np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych) trwale związanych z gruntem,

- zaleca się wyprowadzenie komunikacji miejskiej poza obręb płyty rynku, z dopuszczeniem małej architektury (np. wiat przystankowych, ławek, latarni, itp.) trwale związanych z gruntem.

Dla obszaru Rynku postulowane są następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1. Projektowanie wyłącznie w oparciu o tradycję miejscową z wykluczeniem form awangardowych i obcych stylowo.
2. Dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy:
   - dla budynków mieszkalnych i usługowych w zabudowie przy rynku (pierzeje) – do 2 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe,
   - dla budynków mieszkalnych i usługowych w zabudowie w drugiej linii rynku do 3 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe.
3. Nie dopuszcza się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków.
4. Dopuszcza się pokrycie dachu dachówką ceramiczną i blachą płaską na rąbek stojący.
5. Nie dopuszcza się stosowania na budynkach nowych i przebudowywanych dachów kopertowych.
6. Elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie.
7. Dopuszcza się translokację budynków drewnianych objętych ochroną konserwatorską.
8. Stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz stylowych latarni dostosowanych do historycznego otoczenia.
9. Dopuszcza się realizację na każdej działce budowlanej reklam na elewacji budynku, w formie logo lub napisu będącego nazwą budynku lub działalności w nim prowadzonej, pod warunkiem ograniczenia wysokości logo lub napisu do 1,0 m.
10. Dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach wyłącznie na elewacjach od strony dróg i przestrzeni publicznych pod warunkiem, że:
    - maksymalna powierzchnia reklam na danej elewacji nie może przekroczyć 2 m²,
    - neony umieszczane na dachach budynków będą ażurowe a ich wysokość nie przekroczy 1,5 m,
    - szyldy mogą być umieszczane w obrębie kondygnacji parteru.
11. Umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach nowo realizowanych budynków dopuszcza się wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonych w projektach budowlanych.

STREFA "B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmująca:

- fragment średniowiecznego i nowożytnego rozplanowania miasta, w tym teren wokół kapliczki przydrożnej przy ul. Wojska Polskiego,
- teren wokół kościoła w Stefanowie,
- teren cmentarza parafialnego,
- teren cmentarza żydowskiego,
- obszar, na którym zlokalizowany jest dom (dawny Urząd Gminy) przy ul. Długiej 136,
- teren wokół kapliczki we wsi Stary Kębłów,

- teren wokół kapliczki we wsi Gózdek,
- teren wokół kapliczki na skrzyżowaniu drogi przez wieś Piastów z drogą Żelechów- Gończyce,
- teren wokół kapliczki we wsi Wola Żelechowska,
- teren wokół pomnika poległych w latach 1939-1945 w Piastowie.

Strefa "B" obejmuje najczęściej te tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza danym ośrodkiem założenia, np. aleje i szpalery roślinności wysokiej, czy też tereny dawnych przedmieść lub obrzeży miasta, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej oraz nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefą "B" obejmuje się także niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego a także tereny historycznego układu przestrzennego, gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane cieki wodne czy zespoły starodrzewia.

Strefa ta służy głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych. Nie stawia się wobec niej wymagań tak jak dla strefy "A" nie mniej jednak powinna podlegać postulowanym rygorom:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- wymaga się zachowania historycznych podziałów własnościowych,
- wymaga się dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- wymaga się nawiązania kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych – poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji (w tym stosunku powierzchni szklonej do całkowitej powierzchni ściany zewnętrznej – wynoszącym procentowo nie więcej niż 35%),
- dopuszcza się stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach podziału otworów okiennych (podział wielopolowy) i drzwiowych nawiązujących do rozwiązań historycznych,
- dopuszcza się stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą orientowaną równolegle do linii pierzei ulicznej lub rynkowej, o spadku połaci dachowych wynoszących 25°- 45°, natomiast spadki połaci dachowych na lukarnach, ryzalitach, dachach pogrążonych itp. 20°- 30° orientowanych prostopadle do kalenicy głównej,
- stosowanie wyłącznie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latami „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych),
- ustala się ochronę nawarstwień i obiektów archeologicznych zalegających pod poziomem gruntu, stanowiących świadectwo przekształceń tkanki miejskiej,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych, innych niż drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne lub piesze służące obsłudze komunikacyjnej wyłącznie zespołowi pałacowo – parkowemu,
- zakazuje się stosowania w nowych i przebudowywanych budynkach dachów kopertowych niekalenicowych,
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków oraz pokryciach dachowych,
- zakazuje się lokalizacji reklam i banerów wielkoformatowych (o powierzchni ekspozycji powyżej 2 m²) oraz urządzeń technicznych takich jak: maszty telekomunikacyjne, transformatory słupowe.

Zasady ochrony historycznej struktury przestrzennej strefy „B”:

1. Ustalona strefa ochrony konserwatorskiej stanowi istotny element kształtowania właściwej skali i krajobrazu miasta.
2. Wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, cieków wodnych, osi widokowych i kompozycyjnych.
3. Działalność w tej strefie powinna zmierzać do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartości kulturowej z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów.
4. Dopuszcza się realizację nowych obiektów z wymogiem dostosowania ich do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły.
5. Wszystkie działania inwestycyjne w tej strefie przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy przeciwdziałać dalszej zabudowie Starego Rynku, równocześnie odtwarzając jego pierwotną przestrzeń przez zlikwidowanie wtórnej zabudowy w części północnej. Wobec daleko idących przekształceń stanu pierwotnego nie ma potrzeby stawiania kategorycznych wymogów dotyczących wielkości działek przyrynkowych. Wyjątkiem jest tu pierzeja północna, gdzie jest dobrze czytelna pierwotna głębokość bloków zabudowy. Zabudowa w obrębie dawnych pierzei rynkowych oraz północnej pierzei ulicy Armii Krajowej postuluje się projektowanie zabudowy zwartej, o charakterze małomiasteczkowym i funkcji mieszkalno-usługowej. Można utrzymać, charakterystyczne dla Żelechowa ogródki przed fasadami domów. Należy zagospodarować je głównie zielenią niską.

Na całym opisywanym obszarze należy utrzymać dotychczasowy charakter architektury, zindywidualizowany w poszczególnych częściach miasta a nawet ulic. W partiach o silnym nasyceniu zabudową drewnianą, w tym z 2 połowy XIX wieku oraz przełomu XIX/XX (ul. Długa, Traugutta, Lelewela, Lipowa i Chłopickiego), postulowane jest uzupełnianie jej w nawiązaniu do form istniejących. Są to obiekty o konstrukcji zrębowej, najczęściej oszalowane.

Przy projektowaniu nowej architektury na terenie zabudowy municypialnej z XX wieku oraz w jej najbliższym sąsiedztwie, należy utrzymać dotychczas obowiązującą zasadę zabudowy wolnostojącej, rozproszonej, charakterystycznej dla historycznej architektonicznej sylwetki terenu. Zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi, należy koncentrować tu budynki użyteczności publicznej, ze szczególnym zwróceniem uwagi na szkolnictwo. Dodatkowo przy projektowaniu należy uwzględnić następujące lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1. Unikanie dwuspadowych dachów, z zaleceniem dachów mansardowych, naczółkowych lub czteropołaciowych przenikających się z dwuspadowymi.
2. Stosowanie jako pokrycia dachowego współczesnych rozwiązań materiałowych z tworzyw sztucznych imitujących gont lub dachówkę.
3. Nawiązanie wykrojem otworów okiennych do istniejących, łącznie z podziałami kwaterowymi.
4. Stosowanie tynkowania gładkiego w stonowanej, pastelowej kolorystyce.

Podczas projektowania zieleni należy dążyć do utrzymania obecnego charakteru kompozycji, z drzewami wzdłuż ulicy, o nisko poprowadzonych gałęziach. Mimo iż nie ma to historycznego uzasadnienia, taki układ zieleni stanowi element ożywiający urbanistyczny krajobraz obszaru. Nie można jednak dopuścić do zbyt gęstych nasadzeń. Zieleń skoncentrowana wokół budynków powinna być niskopienna lub mieć postać trawników co pozwoli na lepszą ekspozycję architektury. Postuluje się, aby budynki były odgradzane od ulicy żywopłotem lub niskim, drewnianym ogrodzeniem sztachetowym, na kamiennej podmurówce.

STREFA "K" - ochrony krajobrazu, obejmująca:

- teren przy cmentarzu parafialnym,
- teren przy parku dworskim,
- teren przy zespole folwarcznym.

Strefa "K" obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy "K" wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym.

Strefa "K" została wprowadzona jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" w charakterze otuliny.

W strefie tej postuluje się:

- zachowanie istniejącego drzewostanu o charakterze zabytkowym,
- utrzymanie istniejącego młodego i nowego drzewostanu w dobrej kondycji biologicznej, o ile nie koliduje z realizacją robót i obiektów budowlanych w zakresie rewaloryzacji struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołu pałacowo —parkowego,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu.

STREFA "E" - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmująca:

- widok na kościół filialny p. w. św. Stanisława bpa z drogi wiodącej do Zakrzówka;

Strefa "E" jest strefą ochrony ekspozycji, która obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych.

Wyznaczenie granic strefy ”E" jest zależne od wielkości i bogactwa sylwety zespołu zabytkowego, od rozłożenia akcentów dominujących, wreszcie od ukształtowania terenu, na którym położony jest zespół zabytkowy oraz tereny otaczające.

Strefa ta podlega następującym rygorom:

- wprowadza się zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,

- wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

STREFA "R" - ochrony układu ruralistycznego

- układ przestrzenny wsi Gózdek,
- układ przestrzenny wsi Kalinów,
- układ przestrzenny wsi Zakrzówek,
- układ przestrzenny wsi Kotłówka.

Strefa "R" jest strefą ochrony układu ruralistycznego, obejmującą przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg zachowanych w wysokim stopniu.

Strefa ta podlega następującym rygorom:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącego układu dróg, formy oraz linii zabudowy, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników i cieków wodnych,
- wymaga się nawiązania kompozycją architektonicznym nowych lub przebudowanych budynków do istniejących obiektów historycznych,
- dopuszcza się realizację nowych obiektów z wymogiem dostosowania ich do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- nakazuje się wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennym obowiązujących linii zabudowy celem kontynuacji zasady układu ruralistycznego,
- nakazuje się sytuowanie budynków główną kalenica równolegle w stosunku do istniejącej drogi,
- zakazuje się lokowania nowych obiektów budowlanych oraz budynków w strefie pomiędzy istniejącym budynkiem mieszkalnym a istniejącą drogą celem ochrony istniejącego układu ruralistycznego,
- zakazuje się lokowania budynków o wysokości powyżej 1 kondygnacji oraz użytkowego poddasza,
- zakazuje się lokalizacji budynków o dachach kopertowych niekalenicowych lub płaskich,
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków oraz pokryciach dachowych,
- zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem słupków i podmurówek,
- zakazuje się lokalizacji reklam i banerów wielkoformatowych (o powierzchni ekspozycji powyżej 2 m^2) oraz urządzeń technicznych takich jak: maszty telekomunikacyjne, transformatory słupowe.

Na terenie gminy występują liczne stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków (wymienione w rozdziale 8.2.3.Zabytki gminy Żelechów.), w celu ich ochrony ustala się :

Strefę „W" - ochrony stanowiska archeologicznego - wpisanego do rejestru zabytków oraz strefę „OW" - ochrony stanowisk archeologicznych o powierzchni >0,01 ha

Strefa „W” stanowi ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków: 248/1058 z dnia 20.06.1974r. - AZP65-75/1/1. W tej strefie obejmującej teren osady wczesnośredniowiecznej postuluje się o ustanowienie zakazu działalności budowlanej i inwestycyjnej.

W strefie „OW” wszelkie działania powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględniać położenie tych stanowisk, a wszelkie prace w pobliżu tych obiektów lub w ich miejscu powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. W/w strefach zakazuje się podejmowania działań stanowiących zagrożenie dla stanu ich zachowania obejmującego m. in. zalesianie samego stanowiska, wydobycie kruszyw budowlanych, lokalizowanie inwestycji kubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (np. palowania) oraz wszelkich działań mogących naruszyć strukturę samego stanowiska. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze, pozostawienie w obecnej formie użytkowania lub użytkowania, które nie spowoduje zniszczenia zabytku ani naruszenia jego tkanki zabytkowej.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uszczegółowić granice stref ochrony „OW” dla lokalizacji stanowisk archeologicznych oraz dla lokalizacji stanowisk archeologicznych - znalezisk pojedynczych, śladów osadnictwa lub stanowiska archeologicznego o powierzchni do 1 ara.

W celu **ochrony obiektów** znajdujących się w **Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków**, ustala się:

- utrzymanie obiektów w jak najlepszym stanie technicznym – bez naruszenia ich wartości zabytkowej,
- zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczące warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb.

Wskazane jest opracowanie Gminnego Programu Ochrony nad Zabytkami, w celu ochrony dziedzictwa kulturowego miasta i gminy Żelechów oraz podjęcie działań mających na celu podniesienie świadomości społecznej o wartościach duchowych i materialnych otaczających nas krajobrazów i konieczności większej troski każdego o ich ochronę, należyte kształtowanie i pielęgnację.

Priorytetem ochrony walorów dziedzictwa kulturowego winno być w szczególności dostosowanie form nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię formalną i funkcjonalną.

Ochrona dziedzictwa kulturowego gminy wymaga:

- remontów, modernizacji i odtwarzania obiektów zabytkowych,
- ochrony zespołów budownictwa drewnianego,
- umiejętnego zagospodarowania sąsiedztwa obiektów zabytkowych i historycznych układów urbanistycznych,
- kontynuacji rozpoznania archeologicznego na terenie gminy i uwzględniania ich wyników podczas planowania przestrzennego i działalności inwestycyjnej.

Należy także objąć ochroną wartości zabytkowych cmentarzy poprzez zachowanie i konserwację zabytków architektury oraz nagrobnej sztuki sakralnej, zachowanie i rewaloryzację historycznej kompozycji - w tym osi kompozycyjnych oraz skomponowanych układów zieleni.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.1. Komunikacja.

Rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej powinien dążyć do poziomu w pełni zapewniającego:

- ochronę zdrowia mieszkańców,
- wysoki standard życia mieszkańców,
- stworzenie dobrych warunków do dynamicznego rozwoju gospodarczego gminy.

Wobec wzrastającej ruchliwości społeczeństwa i gwałtownego zwiększenia obciążenia transportu drogowego i wzrastającej liczby zwłaszcza indywidualnych środków transportu, kierunki działań w zakresie transportu zmierzać muszą do poprawy jakości infrastruktury, zwłaszcza w kierunku zapewnienia większego bezpieczeństwa, usprawnienia ruchu, wyeliminowania zbędnych kolizji oraz uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Dla spełnienia zwiększonych wymogów w zakresie komunikacji i transportu i w związku z tym usunięcia ograniczeń dla rozwoju gminy w tym zakresie należy:

1. Przeprowadzić kompleksowy proces modernizacji i poprawy jakości odcinków dróg gminnych z uwzględnieniem poszerzenia pasów drogowych.
2. Rozpocząć działania na rzecz pozyskania terenów i rozpoczęcia realizacji obwodnicy Żelechowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 807. Decyzja o jej szczegółowym przebiegu powinna być poprzedzona wykonaniem szczegółowych analiz w formie projektu koncepcyjnego i uwarunkowań technicznych. Odcinki drogi wojewódzkiej 807 przewidziane do adaptacji powinny podlegać szczegółowej ochronie w zakresie ograniczenia dostępności z przyległych gruntów rolnych na zachód od Woli Żelechowskiej oraz na wschód od Żelechowa. W miarę możliwości i w wyniku analiz, należy przewidzieć możliwość realizowania obwodnicy w kategorii dróg powiatowych lub gminnych oraz przedłużenia obwodnicy w kierunku wschodnim i włączenie jej w istniejący ciąg drogi wojewódzkiej nr 807 za miejscowością Jarczew w woj. lubelskim.
3. W celu zapewnienia odpowiedniej segregacji ruchu pojazdów o odmiennych parametrach ruchu, co przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa, należy opracować i wdrożyć program budowy ścieżek rowerowych na terenie miasta i gminy. W pierwszej kolejności ścieżki powinny odciążyć najbardziej uczęszczane i niebezpieczne odcinki dróg: ulice wylotowe z Żelechowa oraz odcinki drogi wojewódzkiej od Żelechowa do Woli Żelechowskiej i Jarczewa.
4. Na obszarze całej gminy i miasta Żelechów dopuszcza się realizację dróg gminnych i wewnętrznych oraz parkingów niewyznaczonych w Studium, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.1.1. Układ drogowy.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego, do którego wejdą droga wojewódzka nr 807 i powiatowe, klasy głównej (G) i zbiorczej (Z), mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego: drogi lokalne (L) i dojazdowe (D), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez pozostałe drogi powiatowe oraz gminne.

Głównymi celami rozwoju układu drogowego są:

- zapewnienie powiązań z siecią dróg nadrzędnych, dostępności celów podróży w gminie, obsługa terenów rozwojowych oraz umożliwienie funkcjonowania komunikacji autobusowej i busowej, połączenie Żelechowa z siedzibami sąsiednich gmin,
- poprawa funkcjonalności układu drogowego, poprzez uwzględnienie zróżnicowanych funkcji dróg poszczególnych kategorii i klas w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością, uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- respektowanie zasady ciągłości planistycznej i efektywna ochrona korytarzy rezerwowanych pod budowę nowych odcinków dróg wojewódzkich oraz obejść i obwodnic miejscowości z wyjątkiem terenów, które zostały nadmiernie obudowane i nie zapewniają uzyskania wymaganych klas technicznych,
- wzmożona ochrona istniejących korytarzy drogowych, przenoszących ruch tranzytowy przed obudową kubaturową, nie związaną bezpośrednio z ruchem – utrudniającą lub uniemożliwiającą uzyskanie wymaganych norm eksploatacyjnych,
- komunikowanie nowych terenów zabudowy osiedlowej, projektowanej w sąsiedztwie tego układu, wyłącznie poprzez odcinki dróg niższych klas (funkcjonujące w systemie dróg lokalnych),
- poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu.

Gmina posiada dobrze rozwinięty układ komunikacyjny. W celu zwiększenia bezpieczeństwa i poprawy płynności ruchu, zakłada się systematyczną przebudowę i modernizację układu drogowego, tym również, jeśli pozwala na to istniejące zagospodarowanie, poprzez sparametryzowanie zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Uwzględniając nowo wyznaczone oraz dotychczas niezagospodarowane tereny zabudowy, jak również wysoki potencjał turystyczny gminy i rosnące zapotrzebowanie na tereny związane z rekreacją, należy dążyć do sukcesywnej rozbudowy systemu komunikacji poprzez realizację nowych dróg dojazdowych oraz ścieżek rowerowych.

Studium uwzględniając planowane na terenie miasta i gminy Żelechów inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu komunikacji wskazuje rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 807 na odcinku od skrzyżowania z drogą ekspresową S17 do granicy województwa mazowieckiego i lubelskiego (etap I opracowanie dokumentacji).

Poza drogami wskazanymi na rysunku Studium, w zależności od potrzeb lokalnej społeczności, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Uzupełnienie dróg publicznych stanowi sieć dróg wewnętrznych pełniących drugorzędną rolę w układzie komunikacyjnym gminy, najczęściej dojazdów do pojedynczych zespołów zabudowy.

5.1.2. Ruch pieszy i rowerowy.

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych, w tym dojść do przystanków komunikacji zbiorowej i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych pod kątem jej udostępniania przede wszystkim dla pieszych i rowerzystów.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru atrakcyjnego środka lokomocji oraz podniesienie walorów turystycznych gminy.

Drogi rowerowe (wydzielone, ciągi pieszo-jezdne lub pasy rowerowe) powinny zapewnić powiązania rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz terenami atrakcyjnymi turystycznie i rekreacyjnie.

5.1.3. Parkingi.

Wskaźniki parkowania dla poszczególnych terenów należy różnicować i uzależniać od określonego rodzaju przeznaczenia, zakładanego sposobu zagospodarowania oraz rzeczywistego zapotrzebowania wynikającego w szczególności z funkcji danego obiektu. Miejsca te powinny zaspokajać potrzeby parkowania samochodów mieszkańców, użytkowników, pracowników oraz uwzględniać dobową rotację samochodów.

Realizacja miejsc postojowych w ramach poszczególnych przedsięwzięć powinna następować w ramach terenów inwestycji. W przypadku rozbudowy istniejących obiektów lub uzasadnionego braku możliwości realizacji miejsc postojowych w ramach działki budowlanej dopuszcza się w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej wykorzystanie ogólnodostępnych parkingów.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów.

Na parkingach dla samochodów osobowych, należy również wyznaczać miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

5.2. Infrastruktura techniczna.

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę.

Ze względu na występujący deficyt wody w studniach oraz na ich jakość nie odpowiadającą wymogom stawianym wodzie do celów spożywczych należy zrealizować zaopatrzenie w wodę wszystkich miejscowości z wodociągów grupowych, zasilanych ze stacji wodociągowych w Nowym Goniwilku, Piastowie i Żelechowie przy ul. Piłsudskiego.

Studnie mogą stanowić źródło wody dla potrzeb gospodarczych. Zasięgi stref ochrony sanitarnej wokół studni w poszczególnych stacjach wodociągowych równe wielkościom stref ochrony bezpośredniej, określonym w przepisach odrębnych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące kierunki rozwoju:

1. utrzymanie, modernizację oraz rozbudowę istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na terenie miasta i gminy Żelechów,
2. utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej,

3. sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego,
4. dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych,
5. indywidualne źródła zaopatrzenia dopuszcza się jedynie przejściowo lub gdy będzie to uzasadnione ekonomicznie z racji znacznego oddalenia posesji od głównych koncentracji zabudowy i przy zapewnieniu jakości wody według wymogów określonych dla wody przeznaczonej do picia.

5.2.2. Ograniczenia rozwoju wynikające z istniejących i projektowanych stref sanitarnych i bezpieczeństwa.

Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych funkcji chronionych w wyznaczonych strefach ochrony sanitarnej od istniejących i projektowanych cmentarzy.

5.2.3. Odprowadzanie ścieków.

W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące kierunki rozwoju:

- budowę i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków,
- utrzymanie i w miarę potrzeb modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
- generalnie zakłada się budowę i rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacyjnych, natomiast budowa przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem okresowego odbioru ścieków (dla terenów wskazanych jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią niezbędna jest realizacja zbiorczej sieci kanalizacyjnej), będzie możliwa jedynie w sporadycznych, uzasadnionych przypadkach,
- dla miejscowej utylizacji ścieków sanitarnych proponuje się budowę małych przydomowych oczyszczalni ścieków,
- ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- należy lokalizować indywidualne urządzenia do oczyszczania ścieków na terenach zakładów produkcyjnych i usługowych oraz osiedli mieszkaniowych, pod warunkiem że będzie to zgodne z wymogami sanitarnymi i ochrony środowiska oraz zgodne z przepisami szczególnymi,
- budowa sieci kanalizacji deszczowej na terenie miasta Żelechów – do czasu jej budowy odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni głównych ulic, z utwardzonych powierzchni pozostałych ulic, placów oraz parkingów do gruntu przy pomocy studzienek chłonnych lub rowów chłonnych odparowywalnych, a z dachów budynków i przydomowych terenów bezpośrednio do gruntu,
- na terenach poza miastem nie przewiduje się lokalizacji odrębnej sieci kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe są bezpośrednio odprowadzane do gruntu i przydrożnych rowów.
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Należy zapewnić wszystkim mieszkańcom miasta i gminy Żelechów dostawę energii elektrycznej o dobrych parametrach technicznych, jakościowych i ilościowych, które by całkowicie pokryły potrzeby odbiorców. Osiągnąć to należy przez:

- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn,
- budowa Głównego Punktu Zasilający (GPZ),
- lokowanie pasów dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
- konieczność prowadzenia linii średniego i niskiego napięcia po oddzielnych trasach,
- projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych, natomiast stacje wnętrzowe, tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- wykonywanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi (dotyczy także stacji wnętrzowych i słupowych) i z ograniczeniami w strefach konserwatorskich,
- zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilenia danego terenu,
- dopuszczenie na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (NN) 400 kV, wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nn) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 40 kW z wyłączeniem ciągów ekologicznych oraz obszarów chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu maksymalnej ochrony przed polem elektromagnetycznym należy:

- zapobiegać zagrożeniom poprzez wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich pasów technologicznych dla linii napowietrznych:

- 400 kV – 70 m (po 35 m od osi linii w obie strony),
- 110 kV – 40 m (po 20 m od osi linii w obie strony),
- 15 kV – 14 m (po 7 m od osi linii z przewodami nieizolowanymi) oraz 10 m (po 5 m od osi linii z przewodami izolowanymi),

- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzić stosowne zakazy w obrębie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych,
- w pobliżu oraz w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV ustalić:
  - zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0 m dla linii 400 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
- dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na linii,
- dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych miejscach,

- stosować dopuszczalne wskaźniki poziomu pola elektromagnetycznego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

Miejscowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ma polegać na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.

Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

Dla istniejących i projektowanych linii nn, SN, WN i NN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

W obrębie stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” i „E”, nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia powinny być projektowane wyłącznie jako kablowe. Należy także przewidzieć sukcesywną wymianę napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia na linie kablowe (w ramach przeprowadzanych remontów i modernizacji).

Szczegóły techniczne budowy i lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych należy uzgadniać z energetyką zawodową na etapie opracowań realizacyjnych.

5.2.5. Zaopatrzenie w ciepło.

Zaleca się rozwój źródeł ciepła opartych o energię z odnawialnych źródeł energii w postaci: energii słonecznej, energii geotermalnej (pompy cieplne), biomasy i biogazu.

W zakresie zapotrzebowania na ciepło ustala się następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji

i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

- sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych źródłach energii,
- dalsza gazyfikacja gminy.

5.2.6. Zaopatrzenie w gaz.

Na terenie Gminy długość sieci gazowej jest równa: ś/c (dystrybucyjnej) 19,8 km w mieście i 3,0 km w gminie oraz sieci w/c (przesyłowej) 4,2 km w mieście i 9,0 km w gminie. Ilość przyłączy gazowych do budynków wynosi 785 szt., z czego 705 dotyczy obszaru miasta.

Cała Gmina Żelechów powinna być zgazyfikowana gazem ziemnym, którego źródłem będzie przebiegający przez jej teren gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 Gończyce-Łuków-Siedlce (odgałęzienie od magistrali Puławy-Warszawa) za pośrednictwem stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia o wydajności 1500 m^3/godz. zlokalizowanej na terenie miasta Żelechowa. Planowana jest przebudowa ww. gazociągu wraz ze zmianą przebiegu na terenie miasta oraz utworzenie nowej stacji redukcyjno-pomiarowej.

Warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami.

W liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej.

W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów:

- dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
- nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Dla budownictwa jednorodzinnego lub zagrodowego szafki gazowe powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu ś/c i min. 3,0 m od gazociągu w/c.

Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy.

Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

Sieci gazowe średniego ciśnienia miasta i gminy powinny tworzyć współpracujący układ zapewniający bezawaryjną dostawę gazu na cele grzewcze i bytowo-gospodarcze.

Dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

Przeprowadzanie gazyfikacji gminy powinno być ściśle powiązane z kierunkami ochrony przyrody i z ustaleniami przepisów odrębnych.

5.2.7. Gospodarka odpadami.

Najważniejszym zadaniem gminy w zakresie gospodarki odpadami jest ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące kierunki rozwoju:

- tworzenie Gminnych Punktów Zbierania Odpadów Niebezpiecznych (GPZON),
- budowa Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK),
- usuwanie wyrobów zawierających azbest,
- zapewnienie warunków do zbierania, transportu i unieszkodliwiania padłych zwierząt.

5.2.8. Telekomunikacja.

W zakresie systemu łączności ustala się następujące kierunki rozwoju:

- rozbudowa systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej (z wykorzystaniem nowoczesnych technologii),
- utrzymanie istniejących urządzeń telekomunikacyjnych w dobrym stanie technicznym,
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
- objęcie terenu całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej,
- pełny dostęp do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych, szerokopasmowego internetu oraz sieci bezprzewodowej,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych), stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

5.2.9. Ochrona powietrza.

W systemie ogrzewania indywidualnego należy sukcesywnie przechodzić na paliwa bezpieczne ekologicznie (gaz, olej opałowy, także energia elektryczna) szczególnie w rejonach dużych zgrupowań zabudowy. Dla projektowanych rejonów urbanizacji należy rozważyć możliwość zastosowania kotłowni lokalnych, bazujących również na ekologicznych nośnikach energii.

5.2.10. Ochrona przed hałasem.

W terenach możliwych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, tj. wzdłuż głównych dróg, na terenach o funkcji chronionej (zabudowa mieszkaniowa, usługowa itp.) należy liczyć się z koniecznością odpowiedniego zabezpieczenia w postaci pasów zieleni wysokiej (w miejscach gdzie pozwalają na to warunki terenowe), lub okien dźwiękoszczelnych, ewentualnie innych skutecznych rodzajów zabezpieczeń. Wszelkie działania w zakresie ochrony przed hałasem powinny być prowadzone kompleksowo, w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony zdrowia mieszkańców gminy.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

1. Budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych.
2. Budowa, rozbudowa i modernizacja dróg powiatowych.
3. Budowa i modernizacja linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych na terenie miasta i gminy.
4. Budowa i rozbudowa sieci wodociągowych i ujęć wody na terenie gminy.
5. Budowa urządzeń gospodarki ściekowej na terenie Gminy, w tym oczyszczalni przydomowych na obszarach wiejskich, w tym na obszarze miasta poza obszarem aglomeracji.
6. Inwestycje w system gromadzenia i wywozu odpadów na terenie gminy.
7. Modernizacja państwowych i gminnych urządzeń melioracji wodnych na terenie gminy.
8. Inwestycje związane z ochroną obiektów zabytkowych na terenie miasta i gminy.
9. Budowa i modernizacja budynków użyteczności publicznej.
10. Budowa i utrzymywanie oraz zagospodarowanie terenu obiektów sportowych położonych na terenie sportu i rekreacji US w bezpośrednim sąsiedztwie Zabytkowego Parku i terenów rekreacyjno- sportowych zlokalizowanych przy ul. Chłopickiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium.
11. Budowa targowiska miejskiego.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy Żelechów obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleń parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsca postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa” przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie miasta i gminy Żelechów:

1. Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
2. Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja,
3. Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 807 na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 17 do granicy województwa mazowieckiego i lubelskiego (etap I opracowanie dokumentacji).

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Na terenie miasta i gminy występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Są to: obszary przestrzeni publicznych oraz tereny obejmujące poszerzenie istniejących lub budowę nowych cmentarzy.

W Studium nie wyznacza się:

- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

W Studium wyznacza się obszary przestrzeni publicznej:

- place publiczne (Rynek) na terenie miasta Żelechów oznaczone na rysunku Studium symbolem „KP",
- tereny usług sportu i rekreacji wzdłuż zbiornika wodnego na terenie miasta oznaczone na rysunku Studium symbolem „US",
- Zabytkowy Park,
- tereny zieleni wzdłuż rzeki Żelechówki w mieście.

Działania w celu kreowania obszarów przestrzeni publicznej będą wpływać na poprawę jakości życia na obszarze gminy Żelechów przez zaspokojenie potrzeb społecznych, kulturalnych, estetycznych mieszkańców i pozostałych użytkowników oraz promowanie miejscowości. Umożliwią rozwój tożsamości lokalnej społeczności, zachowanie dziedzictwa kulturowego i specyfiki poszczególnych miejscowości oraz wpływać będą na wzrost atrakcyjności turystycznej i inwestycyjnej miasta i gminy. Dla poszczególnych miejscowości pożądane jest zachowanie, rozwój, ukształtowanie przestrzeni publicznych, wpisujących się w ich strukturę, kształtujących centra wsi i podkreślających ich charakter. Takie przestrzenie, urządzone, bądź wzbogacane w formie np. parku, skweru, placów, w tym placu zabaw itp. służyć powinny z jednej strony potrzebie poprawy wizerunku wsi i uczynienia ich bardziej atrakcyjnymi, a z drugiej strony sprzyjać mają aktywizacji ludności, zaspakajaniu ich potrzeb oraz rozwijaniu kontaktów międzyludzkich.

Obszary przestrzeni publicznej powinny być uwzględnione poprzez odpowiednie ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Miasto i gmina Żelechów ma całkowite pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W związku z uchwaleniem Studium, część terenów będzie wymagała zmiany obowiązujących lub uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając powyższe, jak również nasilenie ruchu budowlanego oraz ilość i rozmieszczenie wniosków dotyczących zmiany zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, iż priorytetowymi obszarami w zakresie opracowania nowymi planami miejscowymi są:

- tereny, w stosunku do których określono inne przeznaczenie lub zasady zagospodarowania niż wynikające z ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- tereny, w wyniku realizacji których nastąpi zmiana przeznaczenia, w szczególności tereny gruntów rolnych i leśnych przeznaczane na cele nierolnicze i nieleśne (tereny nowo projektowanej zabudowy),
- tereny związane z realizacją inwestycji celu publicznego.

Dopuszcza się, w ramach indywidualnych przypadków, wyłączenie z opracowania miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych oraz podział miasta i sołectw na mniejsze obszary do objęcia opracowaniem.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Restrukturyzacja rolnictwa powinna zmierzać w kierunku specjalistycznych gospodarstw rolnych.

Ze względu na wysoką dynamikę przemian na obszarach wiejskich oraz ze względu na niską opłacalność działalności rolniczej proponuje się wyróżnienie trzech grup gospodarstw:

- I grupa: gospodarstwa o powierzchni >5 ha, nastawiona głównie na skoncentrowaną produkcję – powinna to być największa i najbardziej rozwijająca się grupa ze względu na charakter gminy oraz jej uwarunkowania,
- II grupa: gospodarstwa o powierzchni 2-5 ha, gospodarstwa dwu- oraz wielozawodowe, o profilu produkcji specjalistycznej oraz działalności pozarolniczej,
- III grupa: gospodarstwa najmniejsze obszarowo o produkcji rolniczej przeznaczonej na samozaopatrzenie.

Kierunki produkcji rolnej należy dostosować do predyspozycji rolniczej przestrzeni produkcyjnej i do koniunktury na rynku żywnościowym. Równocześnie należy spełnić warunek bezpieczeństwa form i technologii produkcyjnych pod względem ochrony środowiska, zwłaszcza zasobów wodnych gminy.

Należy dążyć do zacieśniania związku przemysłu spożywczego z producentami. W związku ze stosunkowo dobrą jakością gleb na terenie gminy, zjawiskami, które obnażyły negatywne skutki uprzemysłowionej produkcji rolnej na świecie, a także koniecznością ochrony wód podziemnych gminy przed skażeniami, promowanym kierunkowo modelem produkcji rolnej powinno być rolnictwo ekologiczne.

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

1. ochrona gruntów rolnych I, II, III klasy bonitacji ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi;
2. zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze cieków i zbiorników wodnych, w szczególności na terenach podmokłych;

3. utrzymanie w użytkowaniu rolniczym trwałych kultur wieloletnich (trwałych nasadzeń drzew i krzewów owocowych);
4. zachowanie charakteru elementów składających się na rolniczą przestrzeń produkcyjną w tym na krajobraz rolniczy;
5. ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniami związkami pochodzącymi z działalności rolniczej;
6. na terenach rolnych zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi;
7. optymalne wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolnej z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności;
8. racjonalne wykorzystywania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
9. produkcja produktów regionalnych oraz ekoproduktów;
10. zbyt produkcji rolniczej – rozwój zakładów przetwórczych, usług związanych z dystrybucją;
11. poprawa struktury agrarnej (scalanie użytków rolnych, preferencje w powiększaniu gospodarstw);
12. zwiększanie produktywności użytków rolnych poprzez melioracje, wapnowanie, zabiegi agrotechniczne, płodozmian itp.;
13. zalesienie gruntów nieprzydatnych i o niskiej przydatności do produkcji rolniczej (grunty rolne, wypadające z produkcji rolnej powinny podlegać zalesianiu w celu zwiększenia niskiej lesistości gminy).

10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.

Lasy na terenie miasta i gminy Żelechów wchodzą w skład obszaru lasów wielofunkcyjnych, tj. spełniających funkcje: ochrony przyrody, rekreacji i turystyki, produkcji drewna.

Wszystkie obszary leśne gminy, poza lasami prywatnymi, należą do Nadleśnictwa Garwolin. Nadleśnictwo w ramach swoich obowiązków prowadzi planową gospodarkę leśną polegającą głównie na :

- prowadzeniu różnorodnych form ochrony drzewostanu,
- zapewnienia stabilności ekosystemów,
- zachowaniu bioróżnorodności i leśnych zasobów genowych,
- planowych dolesieniach,
- pozysku drewna.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

1. bezwzględna ochrona kompleksów leśnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów najcenniejszych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym: najstarszych drzewostanów
   (>100 lat), użytków szczególnie chronionych (np. siedlisk podmokłych), lasów wodochronnych, lasów glebochronnych,
2. rekultywacja drzewostanów uszkodzonych przez przemysł i szkodniki, a także w wyniku szkód naturalnych (pożary, wiatrołomy),
3. dolesienia na obszarach najsłabszych gleb w sposób łączący małe kompleksy enklaw w większe,

4. zwiększanie dostępności kompleksów leśnych, zwłaszcza obiektów i obszarów najcenniejszych przyrodniczo i krajobrazowo poprzez prowadzenie szlaków turystycznych, ścieżek przyrodniczych i tras rowerowych.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie gminy występują udokumentowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) i mapami ryzyka powodziowego (MRP).

Na podstawie tych danych wyznaczono:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią.

W celu ograniczenia skutków powodzi należy wprowadzić:

- zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, zwartych przegród, nasypów, za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych, służących zapewnieniu bezpieczeństwa powodziowego,
- konieczność zachowania naturalnego kształtu i charakteru koryta rzeki, wraz z towarzyszącą roślinnością drzewiastą, krzewiastą i zielną,
- zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalną rzeźbę terenu i budowę geologiczną,
- zakaz wprowadzania zmian w naturalnym układzie hydrograficznym oraz wód gruntowych.

W zakresie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem polityki przestrzennej ważne jest także:

- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej tj. sieci drenarskiej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich,
- realizacja rozbudowy obiektów małej retencji, z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających migrację organizmów wodnych.

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze gminy nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze miasta i gminy nie występują tereny górnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, w związku z powyższym nie wyznacza się filarów ochronnych.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Na obszarze miasta i gminy Żelechów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Zgodnie z „Programem Rewitalizacji dla Gminy Żelechów" obowiązującym do 2023 roku, zostały wyznaczone obszary przeznaczone do rewitalizacji w mieście Żelechów. Wyodrębnione obszary charakteryzują się zdegradowaniem funkcji społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzenno-infrastrukturalnych oraz zmniejszonym potencjałem w sferze działalności i aktywności społeczności lokalnej. Obszary te zostały oznaczone na rysunku Studium.

15. Obszary zdegradowane.

Zgodnie z „Programem Rewitalizacji dla Gminy Żelechów" obowiązującym do 2023 roku, zostały wyznaczone obszary jako zdegradowane w następujących miejscowościach: Stary Goniwilk, Nowy Goniwilk, Łomnica, Wola Żelechowska, Władysławów, Stefanów, Nowy Kębłów, Kotłówka, Huta Żelechowska oraz miasto Żelechów. Obszary te zostały oznaczone na rysunku Studium.

16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na terenie miasta i gminy Żelechów nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. -Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641) oraz urządzeń wolnostojących.

Gmina Żelechów zgodnie ze „Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego" położna jest w obszarze najlepszym w województwie pod względem energii słonecznej – 10-10,25 (MJ/m^2) oraz w korzystnej strefie energetycznej wiatru.

Ze względu na rozproszoną zabudowę wiejską oraz niewielkie odległości pomiędzy wsiami należy wykluczyć lokalizację farm wiatrowych o mocy przekraczającej 50 kW, ze względu na negatywne oddziaływanie na zdrowie człowieka.

Możliwym jest pozyskiwanie energii w zakresie wykorzystywania energii słonecznej, geotermalnej, biomasy i biogazu.

Na rysunku Studium wskazano miejsca lokalizacji farm wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – farm fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW ograniczają się do granic obszaru inwestycji.

Na terenie miasta i gminy dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW (dla turbin wiatrowych ustala się poniżej 50 kW) z wyłączeniem ciągów ekologicznych oraz obszarów chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na terenie miasta i gminy nie wyznacza się obszaru przeznaczonego do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m².

IV. UZASADNIENIE i SYNTEZA

Miasto i gmina Żelechów, o powierzchni: miasto – 1 213 ha, gmina – 7 540 ha, położone jest w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie garwolińskim . Gminę stanowi 18 sołectw. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć powiązań komunikacyjnych. Z Żelechowa rozchodzą się drogi w kierunku Garwolina, Stoczka Łukowskiego, Łukowa i Ryk. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 807. Miejscowość położona jest w odległości 12 km od drogi ekspresowej S17.

Gmina ma charakter typowo rolniczy.

Rozmieszczenie miejscowości na terenie gminy jest w miarę równomierne. W obrębie wsi najczęściej występuje zabudowa rozproszona, licznie są również kolonie. Występuje przewaga zabudowy siedliskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Obserwuje się rozproszenie zabudowy – szczególnie zabudowy siedliskowej. Miasto pełni funkcję centrotwórczą - jest ośrodkiem administracyjnym, mieszkaniowym oraz usługowym.

Największym atutem miasta są jego zabytki, które zostały objęte ochroną konserwatorską w specjalnie ustanowionych strefach. Miasto i gmina cechuje się negatywną tendencją demograficzną. Sieć usługowa jest rozwinięta w stopniu dobrym dla obsługi miasta i gminy.

Infrastruktura techniczna rozwinięta jest przede wszystkim na terenie miasta ze względu na rozproszenie zabudowy na obszarze gminy. Tereny miasta uzbrojone są w sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz sieć energetyczną. Miasto i miejscowość Gózdek są zgazyfikowane.

Walorem i atutem miasta i gminy są jej gleby, nieskażone środowisko oraz unikatowe w skali kraju zabytki a także tradycja rzemieślnicza.

Zadaniem Studium było określenie warunków dla takiego rozwoju przestrzennego, który pozwoliłby na zdyskontowanie istniejących walorów oraz zniwelowanie narastających problemów i konfliktów przestrzennych. W rozwiązaniach Studium zaproponowano rozwój gminy jako obszaru z nastawieniem na rozwój funkcji rolniczych i produkcji, w którym powinny być rozwijane funkcje usługowe, rzemiosła. Zwraca się także uwagę na możliwości związane z funkcją turystyczną.

Rozwojowi temu powinno sprzyjać wykorzystanie, uwypuklenie i uatrakcyjnienie istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego i historii obszarów miasta oraz wykorzystanie walorów środowiskowych gminy. Należy pielęgnować walory estetyczne, historię i kulturę miasta oraz wzmocnić strefę produkcji rolniczej i rzemieślniczej gminy.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik numer 2 do Uchwały Nr LVII/378/2023 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30.11.2023 r.

Skala 1:10 000

1000 0 1000 2000 3000 4000 m

N

OZNACZENIA LINIOWE USTALONYCH GRANIC ADMINISTRACYJNYCH

- Granica gminy
- Granica miasta Żelechów
- Granica obrębu ewidencyjnego

OZNACZENIA URZĄDZEŃ I TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY

- Droga główna
- Droga zbiorcza
- Droga lokalna
- Zielony szlak rowerowy
- Niebieski szlak rowerowy
- Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną
- Trasa linii 400 kV wraz z pasem technologicznym
- Linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technicznym

TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Pomnik przyrody
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 2151 - Subniecka Warszawska (część centralna)
- Ujęcie wody
- Obszar źródliskowy rzek
- Cieki wodny
- Znalezisko pojedyncze, ślad osadnictwa lub stanowisko archeologiczne o pow. do 1 ha
- Nieruchomy zabytek archeologiczny znany z kwerendy, o nieznanym zasięgu
- Granica stanowiska archeologicznego o pow. > 1 ha
- Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-248/1058
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków (Liczba odpowiada nr rejestru zabytków w wykazie zabytków w tekście studium)
- Obiekt wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Obszar wpisany do rejestru zabytków (Liczba odpowiada nr rejestru zabytków w wykazie zabytków w tekście studium)
- Obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Grunty rolne I-III klasy bonitacyjnej
- Obszar rewitalizacji
- Obszar zdegradowany
- Tereny wydm i pól piasków eolicznych
- Ciąg przyrodniczy
- Strefy ochronne terenów instalacji fotowoltaicznych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

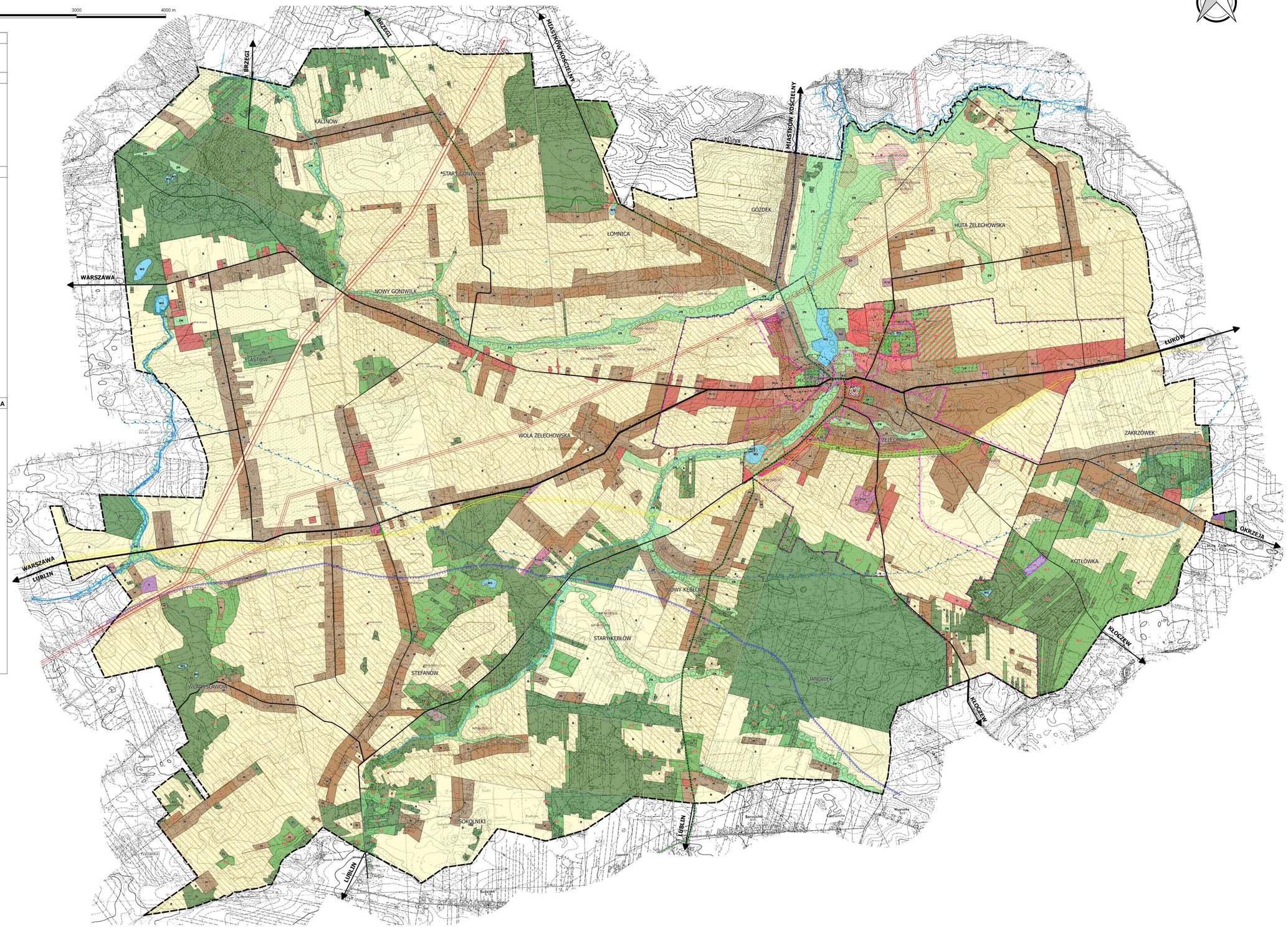
OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

Oznaczenia istniejących terenów

- EE Tereny stacji elektroenergetycznej 110/15 kV
- IT Tereny infrastruktury technicznej
- KS Tereny parkingów
- OŚ Tereny oczyszczalni ścieków
- P Tereny placów publicznych
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
- MU Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- US Tereny usług sportu i rekreacji
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- ZP Tereny zieleni publicznej
- ZC Tereny istniejących cmentarzy
- ZC1 Tereny projektowanych cmentarzy
- ZL Tereny istniejących lasów
- ZN Tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk, pastwisk)
- R Tereny rolne
- WS Tereny wód śródlądowych

Oznaczenia według ustaleń planów miejscowych

- TO Tereny składowania odpadów
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
- MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- US Tereny usług sportu i rekreacji
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- PF Tereny instalacji fotowoltaicznych
- ZL Tereny przewidziane do zalesień



WYKONAWCA AMS CONCEPT SP. Z O. O. ul. Dzielna 15 lok. U13, 01-029 Warszawa	**AMS** CONCEPT www.amsconcept.com
NAZWA RYSUNKU UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
ZAMAWIAJĄCY BURMISTRZ ŻELECHOWA ul. Rynek 1 08-430 Żelechów	
PROJEKTANT mgr inż. arch. Agata Stępień uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr SWI-862/2010 członek SOA nr SWI-2181, członek TUP OWarszawa nr 4905	NR RYSUNKU 1 SKALA 1:10 000
ZESPÓŁ mgr Marcin Potaga inż. Joanna Grzywak mgr inż. Monika Abramowska członek TUP OWarszawa nr 5116	DATA 2023 rok

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik numer 3 do Uchwały Nr LVII/378/2023 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30.11.2023 r.

Skala 1:10 000

1000 0 1000 2000 3000 4000 m

N

OZNACZENIA LINIOWE USTALONYCH GRANIC ADMINISTRACYJNYCH

- Granica gminy
- Granica miasta Żelechów
- Granica obrębu ewidencyjnego

OZNACZENIA URZĄDZEŃ I TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY

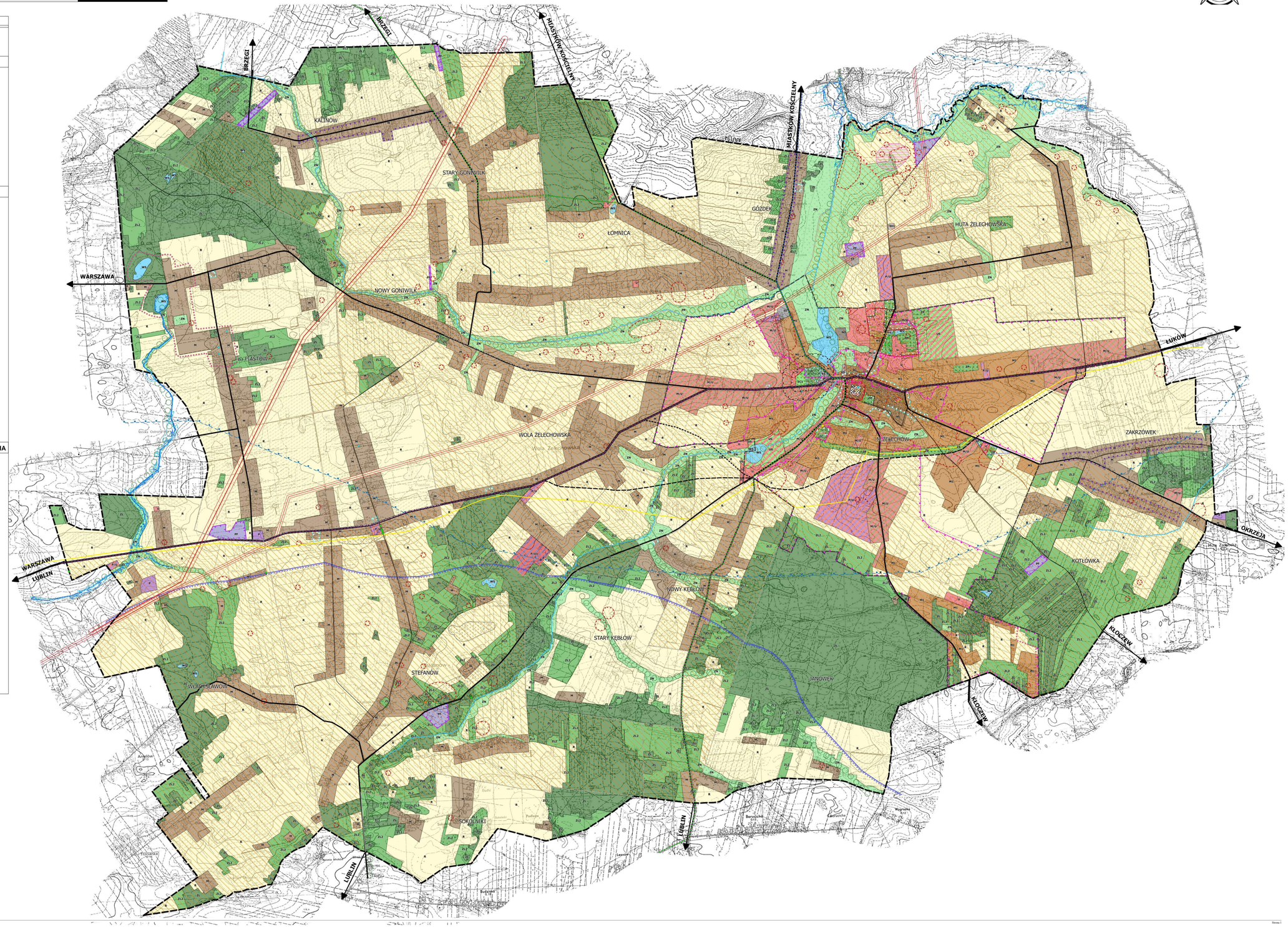
- Droga główna
- Droga zbiorcza
- Droga lokalna
- Projektowana obwonica miasta
- Alternatywny przebieg obwodnicy miasta
- Zielony szlak rowerowy
- Niebieski szlak rowerowy
- Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną
- Gazociąg wysokiego ciśnienia do likwidacji
- Trasa linii 400 kV wraz z pasem technologicznym
- Linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technicznym
- Inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 807

TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Pomnik przyrody
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 2151 - Subniecka Warszawska (część centralna)
- Ujęcie wody
- Obszar źródliskowy rzek
- Cieki wodne
- Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-248/1058
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków (Liczba odpowiada nr rejestru zabytków w wykazie zabytków w tekście studium)
- Obiekt wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Obszar wpisany do rejestru zabytków (Liczba odpowiada nr rejestru zabytków w wykazie zabytków w tekście studium)
- Obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Strefa "A" pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej
- Strefa "B" ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- Strefa "E" ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego
- Strefa "K" ochrony krajobrazu
- Strefa "R" ochrony układu ruralistycznego
- Strefa "OW" ochrony stanowisk archeologicznych
- Strefa "W" ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków
- Strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Grunty rolne I-III klasy bonitacyjnej
- Obszar rewitalizacji
- Obszar zdegradowany
- Tereny wydm i pól piasków eolicznych
- Ciąg ekologiczny

OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- EE Tereny stacji elektroenergetycznej 110/15 kV
- EE1 Tereny planowanej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV
- IT Tereny infrastruktury technicznej
- KS Tereny parkingów
- OŚ Tereny oczyszczalni ścieków
- Tereny placów publicznych
- MW Tereny zabudowy śródmiejskiej
- M1 Tereny zabudowy mieszkaniowej miasta Żelechów
- M Tereny zabudowy ośrodków wiejskich
- MU Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- US Tereny usług sportu i rekreacji
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury
- PF Tereny instalacji fotowoltaicznych
- Strefy ochronne terenów instalacji fotowoltaicznych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- PUF Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej o wysokiej intensywności
- ZP Tereny zieleni publicznej
- ZC Tereny istniejących cmentarzy
- ZC1 Tereny projektowanych cmentarzy
- ZL Tereny istniejących lasów
- ZL2 Tereny przewidziane do zalesień
- ZN Tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk, pastwisk)
- R Tereny rolne
- WS Tereny wód śródlądowych
- Obszary przewidziane do rozwoju funkcji letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji



WYKONAWCA AMS CONCEPT SP. Z O. O. ul. Dzielna 15 lok. U13, 01-029 Warszawa		AMS CONCEPT www.amsconcept.com
NAZWA RYSUNKU KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ZAMAWIAJĄCY BURMISTRZ ŻELECHOWA ul. Rynek 1 08-430 Żelechów		
PROJEKTANT mgr inż. arch. Agata Stępień	upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr SWI 96/2010 członek SOIA nr SWI-0181 członek TUP OWarszawa nr 4905	NR RYSUNKU 2 SKALA 1:10 000
ZESPÓŁ mgr Marcin Potaga inż. Joanna Gromek mgr inż. Monika Abramowska	członek TUP OWarszawa nr 5116	DATA 2023 rok

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/378/2023
Rady Miejskiej w Żelechowie
z dnia 30 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Żelechowa, Rada Miejska w Żelechowie postanawia następujący sposób rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organiza-cyjnej i adres zgłaszają-cego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr LVII/378/2023 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30.11.2023 r.		Uwagi
						Uwaga uwzglę-dniona	Uwaga nieuwzglę-dniona	Uwaga uwzglę-dniona	Uwaga nieuwzglę-dniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
Nieuwzględnione uwagi złożone do pierwszego wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu										
1.	26.06. 2023 r.	**/w dokumentacji planistycznej/**	Zmiana przeznaczenia działek pod tereny instalacji fotowoltaicznych	dz. nr ew. 284, 286, obręb Huta Żelechowska	R - tereny rolne		+		+	Uwaga nieuwzględniona – część działek stanowi grunty klasy III.
2.	26.06. 2023 r.	**/w dokumentacji planistycznej/**	Zmiana przeznaczenia działek pod tereny instalacji fotowoltaicznych	dz. nr ew. 612, 615 obręb Huta Żelechowska	R - tereny rolne ZN- tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk, pastwisk)		+		+	Uwaga nieuwzględniona – część działek znajduje się w strefie „W” ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków. Działalność budowlana i inwestycyjna na tym terenie nie sprzyja ochronie ww. stanowiska.

3.	31.07. 2023 r.	**/w dokumentacji planistycznej/**	Zmiana przeznaczenia części działki (200 m od ul. Długiej) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.	dz. nr ew. 279, obręb m. Żelechów	R - tereny rolne M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		+		+	Uwaga nieuwzględniona – w ramach prac nad Studium sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie gminy wyznaczono wystarczającą ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem perspektywy nie dłuższej niż 30 lat oraz niepewności procesów rozwojowych. W związku z czym przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową naruszyłoby zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4.	31.07. 2023 r.	**/w dokumentacji planistycznej/**	Zmiana przeznaczenia na działki budowlane.	dz. nr ew. 257/3, 164/2, 174/2, obręb Nowy Goniwilk	R - tereny rolne, M - tereny zabudowy ośrodków wiejskich, ZL2 – tereny przewidziane do zalesień		+		+	Uwaga nieuwzględniona – w ramach prac nad Studium sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie gminy wyznaczono wystarczającą ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem perspektywy nie dłuższej niż 30 lat oraz niepewności procesów rozwojowych. W związku z czym przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową naruszyłoby zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5.	31.07. 2023 r.	**/w dokumentacji planistycznej/**	1. Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 612 pod instalacje fotowoltaiczne lub zniesienie ograniczeń mocy instalacji fotowoltaicznej na działce rolnej. 2. Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 624/2 na tereny rolne. 3. zmiana przeznaczenia działki nr ew. 624/4 (pasa o szerokości 150 m od drogi	dz. nr ew. 612, 624/2, 624/4 obręb Huta Żelechowska	ZN- tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk, pastwisk) R - tereny rolne EE – tereny stacji elektroenergetycznej 110/15 kV P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej		+		+	Uwaga nieuwzględniona. Ad. 1 Część działek znajduje się w strefie „W" ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków. Działalność budowlana i inwestycyjna na tym terenie nie sprzyja ochronie ww. stanowiska. Zniesienie ograniczeń mocy instalacji fotowoltaicznych na terenach rolnych jest niezgodne z zapisami ustawy o planowaniu

			gminnej ul. Piłsudskiego) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.							i zagospodarowaniu przestrzennym. Ad. 2 Realizacja stacji elektroenergetycznej zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami stanowi inwestycję celu publicznego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie może zakazywać realizacji celów publicznych. Ad. 3 w ramach prac nad Studium sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie gminy wyznaczono wystarczającą ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem perspektywy nie dłuższej niż 30 lat oraz niepewności procesów rozwojowych. W związku z czym przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową naruszyłoby zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LVII/378/2023

Rady Miejskiej w Żelechowie

z dnia 30 listopada 2023 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne gminy obejmują zagadnienia ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a także zmian tego dokumentu.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uchwala Rada Gminy, a zgodnie z art. 27 ww. ustawy aktualizacja studium następuje w takim trybie, w jakim jest ono uchwalane. Pierwotne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów" uchwalone zostało uchwałą nr XXXIII/219/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 czerwca 2017 r. i zostało opracowane zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

Sporządzenie niniejszego Studium ma na celu dostosowanie kierunków rozwoju przestrzennego do potrzeb mieszkańców, w tym wskazanie nowych terenów inwestycyjnych umożliwiających dalszy rozwój miasta i gminy oraz dostosowanie do wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Rada Miejska w Żelechowie przystąpiła do sporządzania niniejszego studium podejmując Uchwałę Nr VIII/57/2019 z dnia 25 kwietnia 2019.

Teren Studium obejmuje cały obszar miasta i gminy Żelechów.

Wprowadzone funkcje są zgodne z ustaloną w obowiązującym studium strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy, uzupełniają ją w zakresie tożsamych funkcji i są zgodne z wnioskami i oczekiwaniami mieszkańców.

Studium umożliwi realizację celów rozwoju gminy, takich jak:

- rozwój głównych funkcji, do których zalicza się: funkcje usługowe (w tym związane z rozwojem usług turystyki), mieszkaniowe i produkcyjne,

- poprawa jakości życia mieszkańców: standardów zamieszkania, poziomu obsługi mieszkańców, dostępności do miejsc pracy – rozwój ustalonych funkcji służy temu celowi.

Projekt Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Zakres i forma opracowania dokumentu studium uwzględniają treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 118 poz. 1233) dot. studium. Do projektu Studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oceniającą proponowane rozwiązania.

Projekt studium wraz z prognozą poddano procedurze opiniowania i uzgodnień wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt studium po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom. Następnie został wyłożony do publicznego wglądu (w dniach od 15.06.2023 r. do 07.07.2023 r.).

W trakcie wyłożenia projektu Studium została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w Studium: w dniu 28.06.2023 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 31.07.2023 r. wpłynęło 5 uwag, które zostały nieuwzględnione.

Uwagi nieuwzględnione zawarto w załączniku nr 4 do uchwały i przedstawiono Radzie Miejskiej w Żelechowie.

Tryb formalno-prawny opracowania został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji planistycznej.

Mając na uwadze art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi iż kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy za zasadne uważa się podjęcie przedmiotowej uchwały.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale ustalenia studium mają charakter aktu wewnętrznego, który obowiązuje samorząd gminy i jednostki podległe gminie do prowadzenia działań zgodnie z jego ustaleniami.

Ustalenia Studium zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Wobec wyczerpania procedury przedkłada się Radzie Miejskiej w Żelechowie projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów celem uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żelechowie

Daniel Kocielnik