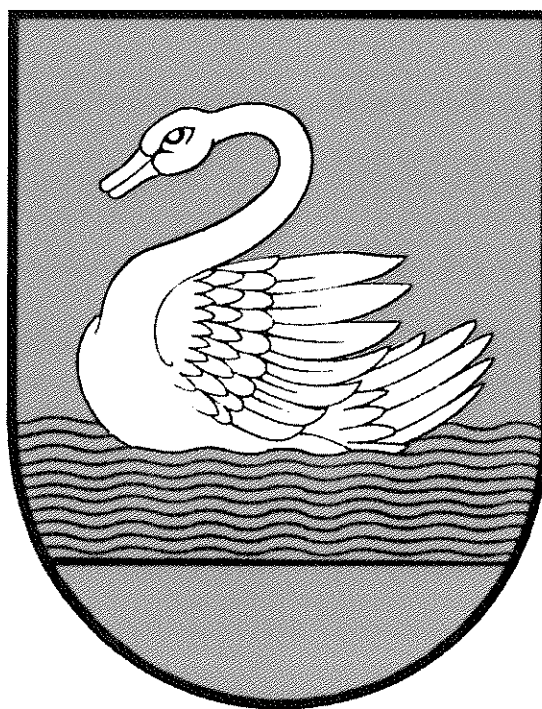


BURMISTRZ ŻELECHOWA

Załącznik do Uchwały XX/132/2016
Rady Miejskiej w Żelechowie
z dnia 16 czerwca 2016 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żelechowie
Jacek Sławomir Bogusz

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I
GMINY ŻELECHÓW WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



Żelechów, 2016

Zamawiający:

Burmistrz Żelechowa
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47
08-430 Żelechów

Wykonawca:

AMS Concept Agata M. Stępień
Ul. Bp. M. Jaworskiego 8/44
25-430 Kielce
www.amsconcept.com

Projektant:

mgr inż. arch. Agata Stępień
członek Izby Architektów Nr SW-0181
członek TUP pod nr 4605

SPIS TREŚCI

I.WSTĘP.....	4
1.Podstawa prawna.....	4
2.Przedmiot opracowania.....	4
3.Cel opracowania.....	4
4.Zakres opracowania.....	4
II.ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY.....	4
1.Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.....	4
2.Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.....	8
3.Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.....	9
4.Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	9
5.Bilans powierzchni terenów objętych obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	10
6.Bilans powierzchni terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami.....	16
7.Analiza programów inwestycyjnych gminy.....	18
III.ZMIANY PRZEPISÓW PRAWA ORAZ NOWELIZACJE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	23
1.OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW.....	23
1.1.Ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	24
1.2.Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi.....	28
2.OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW.....	28
2.1.Ocena zgodności miejscowych planów z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	30
2.2.Ocena zgodności miejscowych planów z przepisami odrębnymi.....	39
IV.WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM.....	40
V.PODSUMOWANIE.....	42

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną niniejszej analizy stanowi art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778):

„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

2. Przedmiot opracowania

W opracowaniu przeprowadzono analizę poniższych dokumentów:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.
- Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta i gminy Żelechów.

3. Cel opracowania

Celem opracowania jest przygotowanie materiałów dla Rady Miejskiej w Żelechowie do podjęcia uchwały, w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Powyższy obowiązek wynika z przepisów prawa.

4. Zakres opracowania

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia stan zainwestowania na terenie miasta i gminy, podjęte uchwały o sporządzenie planów oraz wnioski złożone do studium i miejscowych planów o zmianę przeznaczenia zagospodarowania terenu.

Podstawą oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów jest także ocena stopnia zgodności tych dokumentów z aktualnymi przepisami prawa, w tym w szczególności wymaganym zakresem ustaleń określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w art. 10 ust. 1 i 2, w art. 15 i art. 16 ust. 1 oraz przepisami odrębnymi.

II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów

Dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną miasta i gminy Żelechów jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów” przyjęte Uchwałą Nr LI/367/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 września 2014 r.

W związku z powyższym zakłada się, że zagospodarowanie terenów, szczególnie pod inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym, zostały w pełni zaspokojone. Do uchwalonego studium na etapie procedury planistycznej wpłynęło podczas składania wniosków – 33 wnioski, w tym 28 o zmianę przeznaczenia terenu na tereny budowlane oraz 15 uwag do wyłożonego projektu studium (w tym 16 o zmianę przeznaczenia terenu na tereny budowlane).

W projekcie studium wzięto pod uwagę także wnioski, które wpływały przed przystąpieniem do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gmin Żelechów.

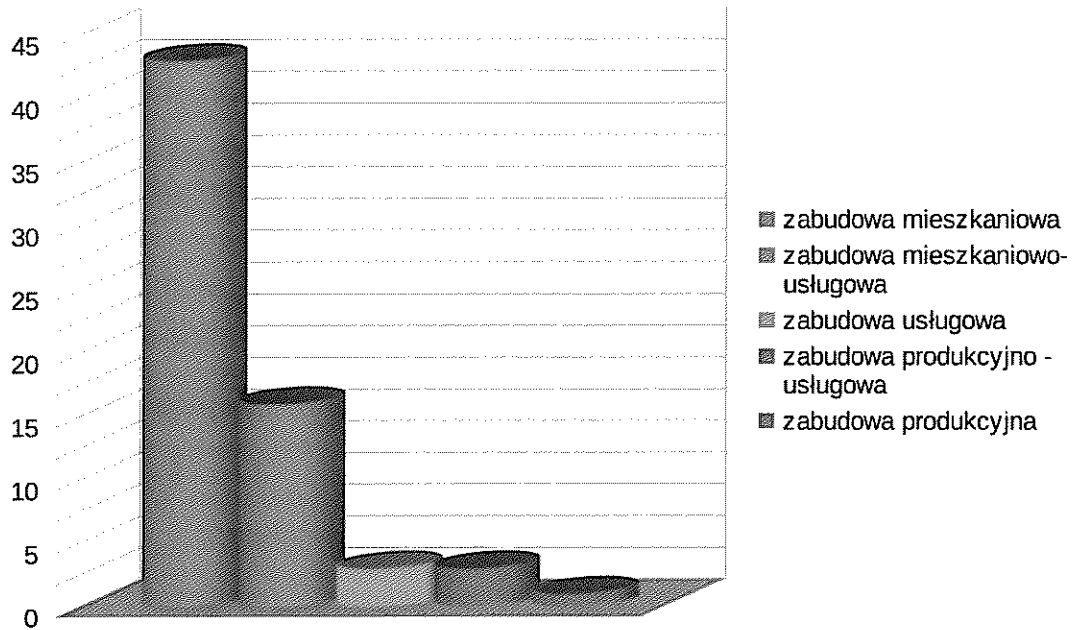
Były to wnioski składane od 2008 r. o dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowywania przestrzennego, które wywoływały zmianę studium.

Wnioski dotyczące zmian zagospodarowania na terenie miasta w okresie od 2010 r. do 2012 r. wpłynęły w liczbie 83. Dotyczące zmian zagospodarowania na terenie gminy w okresie od 2008 r. do 2012 r. wpłynęły w liczbie 111.

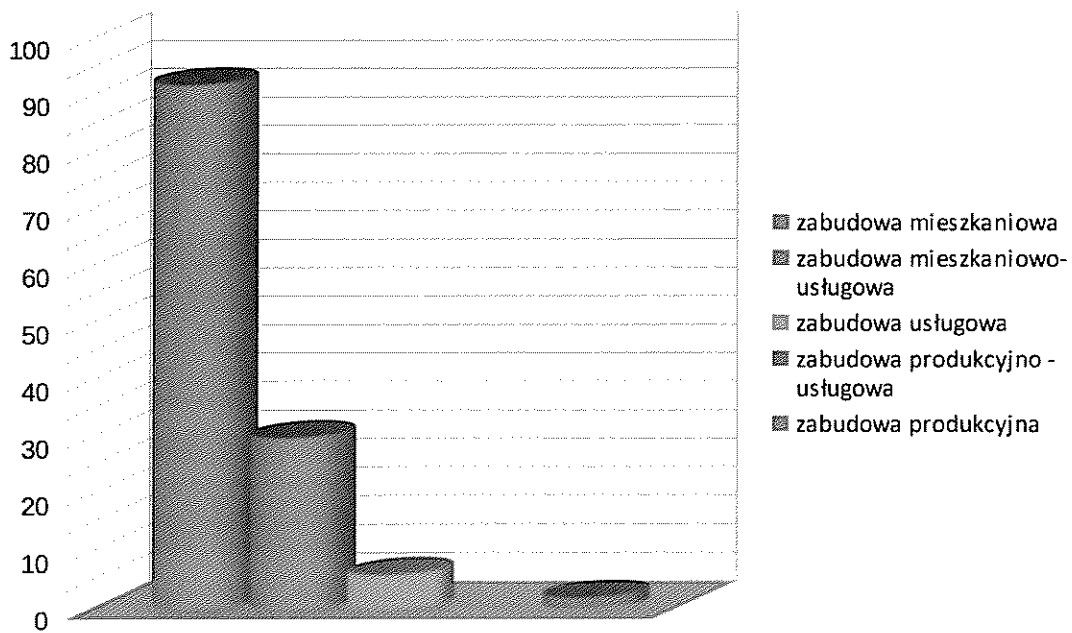
W chwili obecnej w trakcie sporządzania jest aktualizacja w/w Studium. Aktualizacja dotyczy wprowadzenia zmian wynikających z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wprowadzenia terenów przewidzianych do lokalizacji urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł. W obecnie toczącej się procedurze aktualizacji studium wpłynęło łącznie 55 wniosków. Większość z nich odnosi się do zmian przeznaczenia zagospodarowania terenów odrzuconych w uchwalonym w 2014 r. studium lub odnosi się do dalszego poszerzenia terenów już przeznaczonych pod zabudowę – głównie w miejscowości Gózdek, w której w obowiązującym Studium zostały wyznaczone liczne i obszerne tereny zabudowy mieszkaniowej (w związku z czym nie ma planistycznego i ekonomicznego uzasadnienia oraz podstaw do dalszego ich poszerzania).

Większość wniosków dotyczyła i dotyczy zmiany zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową.

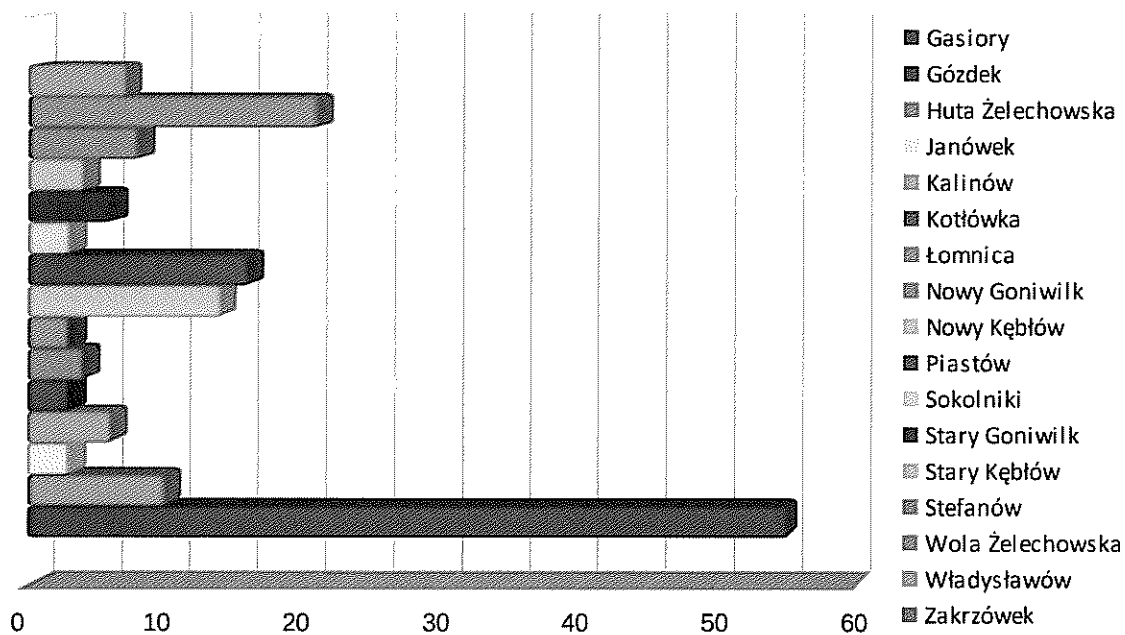
Wnioskowana struktura zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę na terenie miasta:



Wnioskowana struktura zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę na terenie gminy:



Zestawienie ilości wniosków z podziałem na poszczególne miejscowości Gminy Żelechów



Większość powyższych wniosków o zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę oraz wnioski dotyczące zalesień oraz infrastruktury technicznej, zostały uwzględnione w obowiązującym studium. Spełniły one zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy i w chwili obecnej wyczerpały zapotrzebowanie na tego typu zagospodarowanie. Pod względem potrzeb nowych terenów inwestycyjnych studium jest aktualne (zgodnie z wnioskami mieszkańców).

Tereny o nowym przeznaczeniu i zagospodarowaniu wywołują zmiany miejscowych planów na terenie całej gminy i miasta. We wszystkich sołectwach następują zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium zostało sporządzone zgodnie z aktualnymi, obowiązującymi dokumentami planistycznymi wyższego stopnia:

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 2020 ” przyjętą Uchwałą Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 29 maja 2006 roku.
3. Projektem „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 ”
4. „Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” przyjętego Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6868 z dnia 15 lipca 2014 r.).

2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. był sporządzany w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późn. zm).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, przyjęty Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. był uchwalony zgodnie z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a sporządzany w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe miejscowe plany zostały uchwalone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym na terenie miasta i gminy nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, co jest cechą pozytywną w kreowaniu ładu i w zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie miasta i gminy 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.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalona Uchwałą Nr XXXI/250/103 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.

3. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów

Na obszarze gminy i miasta, w obecnej chwili, opracowywany jest następujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzany na podstawie Uchwały Nr XII/84/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe opracowanie obejmuje swoim zasięgiem:

- dz. o nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 w Żelechowie,
- dz. o nr ew. 400, 366/1 w Woli Żelechowskiej,
- dz. o nr ew. 624/4 (część działki) w Hucie Żelechowskiej,
- dz. o nr ew. 586 w Kottówce.

Zmiana obowiązującego zagospodarowania terenów ustalonych w obowiązujących planach uchwalonych Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. oraz Uchwałą Nr XXXI/250/103 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2013 r., wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem miasta i gminy oraz formalnego przygotowania terenu pod planowane inwestycje.

Plan w chwili sporządzania analizy jest na etapie zbierania wniosków do planu.

4. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej miasto i gmina Żelechów są w pełni objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dwa plany dla całego miasta i całej gminy zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym realizacja pokrycia miasta i gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest w 100 % zrealizowana, co należy uznać za fakt nader pozytywny.

Obecny średni czas sporządzania miejscowych planów w gminie jest bardzo zadowalający – waha się w granicach 12 miesięcy.

Ewentualne wydłużenie procedury sporządzania planów wywołane są zmianami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące zakresu, procedury sporządzania i uzgodnień, zmianami przepisów odrębnych oraz koniecznością powtarzania procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz powtórnego wyłożenia do publicznego

wglądu po wprowadzeniu zmian wynikających z dokonanych uzgodnień oraz uwag składanych przez mieszkańców do projektu planu.

W chwili obecnej należy sukcesywnie podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów w celu spójności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym zostały przewidziane nowe zagospodarowania terenów już wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach.

5. Bilans powierzchni terenów objętych obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów przyjętym Uchwałą Nr LI/367/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 września 2014 r. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kształtuje się następująco:

Tereny zabudowy miasta Żelechów – powierzchnia brutto:

lp.	oznaczenie	funkcja	powierzchnia brutto
1.	M	Tereny zabudowy mieszkaniowej miasta Żelechów.	281,36 ha
2.	Ms	Tereny zabudowy śródmiejskiej.	18,58 ha
3.	M/U	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	153,00 ha
4.	M/P	Tereny zabudowy mieszkaniowo- produkcyjnej.	3,21 ha
5.	U	Tereny zabudowy usługowej.	25,92 ha
6.	Uo	Tereny zabudowy usług oświaty.	8,62 ha`
7.	US	Tereny usług sportu i rekreacji.	9,57 ha
8.	P	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury.	----
9.	P/U	Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej.	25,95 ha
		RAZEM	526,21

Tereny zabudowy z podziałem na sołectwa – powierzchnia brutto:

lp.	sołectwo	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich MR	Tereny zabudowy usługowej U	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury P	Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej P/U
1.	Gąsiorzy	7,94 ha			
2.	Gózek	42,32 ha	0,33 ha		
3.	Huta Żelechowska	97,47 ha			7,89 ha

4.	Janówek	9,34 ha			
5.	Kalinów	58,27 ha			
6.	Kotłówka	55,95 ha			
7.	Łomnica	92,46 ha			
8.	Nowy Goniwilk	62,26 ha			
9.	Nowy Kęblów	60,41 ha			
10.	Piastów	173,17 ha		1,31 ha	
11.	Sokolniki	19,22 ha			
12.	Stary Goniwilk	83,38 ha			
13.	Stary Kęblów	25,33 ha			
14.	Stefanów	139,98 ha			
15.	Wola Żelechowska	147,81 ha		9,16 ha	
16.	Władysławów	55,79 ha		2,65 ha	0,88 ha
17.	Zakrzówek	38,25 ha		1,23 ha	
	RAZEM	1 169,35 ha	0,33 ha	14,35 ha	8,77 ha

Powyższa tabela ukazuje tereny zabudowy brutto tj. tereny o funkcji podstawowej wraz z funkcjami uzupełniającymi oraz terenami biologicznie czynnymi.

Na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powierzchnie terenów brutto pomniejszono o powierzchnie biologicznie czynną wynoszącą 70 % dla terenów MR, M/P, M/U, Uo oraz U, 60 % dla terenów M, 50% dla terenów P, P/U a dla zabudowy Ms uśredniony wskaźnik 20% , co ukazano w poniższych tabelach.

Tereny zabudowy miasta Żelechów – powierzchnia netto:

lp.	oznaczenie	funkcja	powierzchnia netto
1.	M	Tereny zabudowy mieszkaniowej miasta Żelechów.	84,41 ha
2.	Ms	Tereny zabudowy śródmiejskiej.	3,72 ha
3.	M/U	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	45,90ha
4.	M/P	Tereny zabudowy mieszkaniowo- produkcyjnej.	0,96 ha
5.	U	Tereny zabudowy usługowej.	7,78 ha
6.	Uo	Tereny zabudowy usług oświaty.	2,59 ha`
7.	US	Tereny usług sportu i rekreacji.	9,57 ha

8.	P	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury.	-----
9.	P/U	Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej.	12,97 ha

Tereny zabudowy z podziałem na sołectwa – powierzchnia netto:

lp.	sołectwo	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich MR	Tereny zabudowy usługowej U	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury P	Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej P/U
1.	Gąsiory	2,38 ha			
2.	Gózddek	12,70 ha	0,01 ha		
3.	Huta Żelechowska	29,24 ha			3,94 ha
4.	Janówek	2,80 ha			
5.	Kalinów	17,48 ha			
6.	Kotłówka	16,78 ha			
7.	Łomnica	27,74 ha			
8.	Nowy Goniwilk	18,68 ha			
9.	Nowy Kęblów	18,12 ha			
10.	Piastów	51,95 ha		0,65ha	
11.	Sokołniki	5,77 ha			
12.	Stary Goniwilk	25,01 ha			
13.	Stary Kęblów	7,60 ha			
14.	Stefanów	41,99 ha			
15.	Wola Żelechowska	44,34 ha		4,58 ha	
16.	Władysławów	16,74 ha		1,32 ha	0,44 ha
17.	Zakrzówek	11,47ha		0,61 ha	
	SUMA	350,79 ha	0,01 ha	7,16 ha	4,38 ha

Maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej oraz usługowej ustalono na 2 kondygnacje nadziemne.

Dla zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno - usługowej ustalono 1 kondygnację nadziemną.

W chwili obecnej na terenie Gminy Żelechów przypada 2391 mieszkań na 8540 osób. Daje to

wskaźnik 3,57 osób na jedno mieszkanie.

Średnia powierzchnia mieszkalna w Gminie Żelechów wynosi 83 m² – zgodnie z danymi statystycznymi GUS.

W związku z powyższym na 1 mieszkańca Gminy Żelechów przypada 23,24 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, w chwili obecnego zainwestowania i z liczbą ludności zgodną z końcem 2015 r. oraz przy wskaźniku 3,57 osób na jedno mieszkanie wynosi 198 469,60 m² (198,47 ha).

W obecnym studium zostały zapewnione następujące wartości powierzchni użytkowych:

Dla miasta Żelechów przyjmuje się następujące wskaźniki:

- Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej miasta Żelechów (M) wynosi: 84,41 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 118,17 ha
- Minimalna całkowita maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy miasta Żelechów (M) wynosi: 84,41 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 59,09 ha
- Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy śródmiejskiej (Ms) wynosi: 3,72 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 5,21 ha
- Minimalna całkowita maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy Tereny zabudowy śródmiejskiej (Ms) wynosi: 3,72 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 2,60 ha

Należy zauważyć, że tereny zabudowy miasta Żelechów oraz zabudowy śródmiejskiej, dopuszczają w swoich zapisach oprócz zabudowy mieszkalnej lokowania zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji i składów, rzemiosła, drobnej wytwórczości oraz usługi administracyjne, zdrowia, oświaty i kultu religijnego, usługi sportu i rekreacji, tereny zieleni publicznej i izolacyjnej. W związku z powyższym dla terenów zabudowy miasta Żelechów wprowadzono wskaźnik korygujący wynoszący 30%.

W związku z powyższym maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy miasta Żelechów (M) wynosi: 59,09 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 82,72 ha oraz maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy śródmiejskiej (Ms) wynosi: 2,60 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 1,82 ha.

- Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów mieszkaniowo - usługowych (M/U) wynosi: 45,90 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 64,26 ha
- Minimalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów mieszkaniowo - usługowych (M/U) wynosi: 45,90 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 32,13 ha

Ze względu na podział funkcji M/U przyjmuje się wartość 50% powierzchni użytkowej dla każdej funkcji, czyli maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa wynosi odpowiednio dla każdej funkcji po: 22,95 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 32,13 ha.

- Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów mieszkaniowo - produkcyjnych (M/P) wynosi: 0,96 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 1,34 ha
- Minimalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów mieszkaniowo - produkcyjnych

(M/P) wynosi: $0,96 \text{ ha} \times 0,7 \times 1 \text{ kondygnacja} = 0,67 \text{ ha}$

Ze względu na podział funkcji M/P przyjmuje się wartość 50% powierzchni użytkowej dla każdej funkcji, czyli maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa wynosi odpowiednio dla każdej funkcji po: $0,48 \text{ ha} \times 0,7 \times 2 \text{ kondygnacje} = 0,67 \text{ ha}$.

Łącznie maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkalnej na terenie miasta Żelechów wynosi 118,34 ha (1 183 400 m²).

Dla terenów zabudowy ośrodków wiejskich MR 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 – 20 %,
- zabudowa usługowa – 7 %,
- usługi sportu i rekreacji – 7 %,
- usługi oświaty i kultu religijnego, zdrowia – 11%,
- produkcji – 15 %,
- infrastruktura techniczna – 15 %.

Następujące wskaźniki warunkują planowanie usług publicznych w studium i miejscowych planach zostały ujęte w powyższym zestawieniu:

Oświata:

- przedszkola - 0,90 m² powierzchni terenu na 1 mieszkańca;
- szkoły podstawowe i gimnazja - 2,0 m² na 1 mieszkańca;
- szkoły ponadpodstawowe – 4,3 m² na 1 mieszkańca;

Zdrowie i opieka społeczna:

- żłobek – 0,14 m²;
- placówka podstawowej służby zdrowia – 0,22 m² na 1 mieszkańca;

Kultura:

- domy i ośrodki kultury – 0,1 m² na 1 mieszkańca;
- biblioteki – 0,08 m² na 1 mieszkańca;
- usługi ponadpodstawowe – 2 m² na 1 mieszkańca;;

Rekreacja i sport:

- tereny zieleni wypoczynkowej i rekreacji (w tym place zabaw i gier sportowych, parki,

- zieleńce) – 10 m² na 1 mieszkańca;
- tereny sportu powszechnego (boiska, baseny, itp.) – 4 m² na 1 mieszkańca;

Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy ośrodków wiejskich (MR) wynosi w podziale na funkcje:

- zabudowa mieszkaniowa – 25 % x 350,79 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 122,78 ha
- zabudowa gospodarcza – 20 % x 350,79 ha x 0,7 x 1,5 kondygnacje = 73,67 ha
- zabudowa usługowa – 7 % x 350,79 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 49,11 ha
- usługi sportu i rekreacji – 7 % x 350,79 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 24,55 ha
- usługi oświaty i kultu religijnego, zdrowia - 11% x 350,79 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 54,02 ha
- produkcji – 15 % x 350,79 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 36,83 ha
- infrastruktura techniczna – 15 % x 350,79 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 36,83 ha

Dla miejscowości gminy przyjmuje się następujące wskaźniki:

- Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów usługowych (U) wynosi: 11,54 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 16,16 ha
- Minimalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów usługowych (U) wynosi: 11,54 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 8,08 ha
- Całkowita powierzchnia użytkowa terenów produkcyjnych (P) wynosi: 0,01 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 0,007 ha

Bilans i chłonność terenów przeznaczonych w studium oraz tereny zainwestowane w przeliczeniu na powierzchnię użytkową przedstawia zbiorczo poniższa tabela:

rodzaj zabudowy		maksymalna powierzchnia użytkowa [ha]
lp.	miasto Żelechów	gmina Żelechów
1.	mieszkalna	118,34 ha
2.		mieszkalna
	usługowa	58,12 ha
3.		usługowa
		65,27 ha
4.	usług oświaty i kultu religijnego, zdrowia	1,09 ha
5.	produkcyjna	25,99 ha
6.		produkcyjna
		36,84 ha
7.	usług sportu i rekreacji	7,66 ha

Tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową w wariantcie maksymalnym mają na terenie miasta łączną wartość 118,34 ha pow. użytkowej a na terenie gminy 122,78 ha (łącznie **241,12 ha**), co przy zapotrzebowaniu na łączną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej z liczbą ludności zgodną z końcem 2015 r. wynoszącą **198,47 ha** jest wartością prawidłową z założeniem 21,5 % rezerwy związanej z niepewnością procesów inwestycyjnych.

W chwili obecnej rezerwa terenowa pod nową zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną jest wystarczająca w perspektywie 30 lat oraz spełnia warunki wyznaczone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w przypadku usług oraz produkcji zawiera także rezerwę terenową w wysokości ok. 20 %).

W kwestii bilansów terenów pod nową zabudowę studium jest aktualne.

6. Bilans powierzchni terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kształtuje się następująco:

Dla terenów miasta Żelechów, zgodnie z:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, uchwalonym Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa,
- zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwaloną 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,
- zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwaloną Uchwałą Nr XXXI/250/103 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów – Rynek z przyległymi ulicami.
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalonym Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 17 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów,

tereny przeznaczone pod zabudowę ukazano w poniższej tabeli:

lp.	oznaczenie	funkcja	powierzchnia brutto
1.	Mn	Zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna małogabarytowa.	245,36 ha
2.	Mw	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wielkogabarytowa.	3,91 ha
3.	Gw+Mn	Warsztaty, obiekty drobnej wytwórczości,	54,68 ha

		hurtownia oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	
4.	Uc+Mn	Obiekty usług centrotwórczych i zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej małogabarytowej.	9,12 ha
5.	Uc	Obiekty usług centrotwórczych.	2,39 ha
6.	Uk	Obiekty kultu religijnego.	2,65 ha
7.	Uo	Obiekty oświaty, w tym z obiekty zamieszkania zbiorowego i obiektami opieki zdrowotnej.	12,92 ha
8.	Gw+Gr1	Warsztaty, obiekty drobnej wytwórczości, hurtowni oraz obiekty i urzędnia obsługi rolnictwa.	15,71 ha
9.	Gp+Gw	Obiekty przemysłu, produkcji, składów oraz warsztatów, obiekty drobnej wytwórczości, hurtowni produkcji rolnej (pól uprawnych, łąk i pastwisk).	11,64 ha
10.	Rp-Mr	Produkcja rolna(pól uprawnych, łąk i pastwisk) z zabudową siedliskową.	14,64 ha
11,	Us	Obiekty sportu i rekreacji.	9,93 h
		RAZEM	382,34 ha

Nowa zabudowa wprowadzona zapisami obowiązującego studium (przyjętego w czasie po uchwaleniu obowiązujących miejscowych planów z wyjątkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, przyjętego Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 17 września 2015 r. - obowiązujące studium zmieniało przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową dla obszaru planu, który został przyjęty po uchwaleniu studium) w obszarze miasta to ok. 16,50 ha zabudowy produkcyjno – usługowej (P/U) oraz ok. 69,70 zabudowy mieszkaniowo – usługowej (M/U). Studium wprowadza także ok. 57,10 ha zabudowy miasta Żelechów (M).

Dla terenów gminy Żelechów, zgodnie z:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, uchwalonym Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w Gminie Żelechów, uchwalonym 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,

tereny przeznaczone pod zabudowę ukazano w poniższej tabeli:

lp.	oznaczenie	funkcja	powierzchnia brutto
1.	MRU	Tereny zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.	739,15 ha
2.	MR	Tereny zabudowy siedliskowej oraz tereny zabudowy siedliskowej w obrębie terenów rolnych.	277,95 ha
3.	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	2,46 ha
4.	MRUr	Tereny zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła.	1,13 ha
5.	UKr	Tereny obiektów kultu religijnego.	0,56 ha
6.	RPZ	Tereny obiektów produkcji zwierzęcej.	0,66 ha
7.	PU	Tereny obiektów produkcyjno - usługowych.	6,00 ha
8.	UO/US	Tereny obiektów oświaty i sportu.	2,52 ha
		RAZEM	1 030,43 ha

Nowa zabudowa wprowadzona zapisami obowiązującego studium (przyjętego w czasie po uchwaleniu obowiązujących miejscowych planów) w obszarze gminy to ok. 16,46 ha zabudowy produkcyjnej oraz ok. 3,88 ha zabudowy usługowej. Studium wprowadza także ok. 149,80 ha zabudowy mieszkaniowej w stosunku do wyznaczonej w obowiązujących miejscowych planach.

W związku z wprowadzeniem w studium terenów nowej zabudowy oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenów już wyznaczonych do funkcji budowlanych, następujące obowiązujące plany wymagają aktualizacji:

- 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.
- 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.

7. Analiza programów inwestycyjnych gminy.

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2016 – 2028

W dniu 1 stycznia 2016 r. zaczęła obowiązywać Uchwała nr XIII/92/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie: Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Żelechów na lata 2016 – 2028.

Zgodnie z danymi GUS dochody oraz wydatki budżetu miasta i gminy na 1 mieszkańca gminy, w roku 2014 miały wyższy wskaźnik dochodu na jednego mieszkańca niż wydatków:

rok	2012	2013	2014
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	2909	2629	2828
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	2949	2654	2751

źródło: GUS

Wybrane wydatki i dochody budżetu gminy w %:

rok	wydatki w %			dochody w %			saldo rok 2014
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	
Rolnictwo i łowiectwo	1,2	3,8	3,4	1,0	1,7	2,4	- 1,0
Transport i łączność	3,9	7,0	7,1	0,2	0,3	0,2	- 6,9
Gospodarka mieszkaniowa	0,2	0,1	1,3	2,5	0,3	0,2	- 1,1
Administracja publiczna	7,6	8,7	9,1	0,5	0,5	0,5	- 8,6
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	2,5	2,5	1,9	0,3	0,0	0,0	- 1,9
Oświata i wychowanie	44,1	44,9	44,2	7,9	3,4	3,2	- 41
Pomoc społeczna i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	16,8	19,8	18,9	14,3	16,7	14,8	- 4,1
Edukacyjna opieka wychowawcza	1,3	1,5	1,6	0,3	0,5	0,4	- 1,2
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	15,9	4,7	4,7	7,1	0,3	0,7	- 4,2
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	3,8	4,4	2,0	----	1,0	2,1	----
Kultura fizyczna	1,0	1,1	3,9	0,1	0,1	0,1	- 3,8
Ochrona zdrowia	0,4	0,5	0,6	----	----	----	----

źródło: GUS

Analizując powyższe dane zwraca się uwagę, że gmina inwestuje w zagadnienia w zakresie transportu i łączności, pomocy społecznej i pozostałych zadań w zakresie polityki społecznej, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz kultury fizycznej.

Gmina finansuje także wydatki związane z ochroną zdrowia oraz w zakresie kultury i ochrony dziedzictwa kulturowego.

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Żelechów na lata 2016 – 2028 przewiduje znaczne wydatki związane z:

- planowaniem przestrzennym – ok. 256 000 zł,
- budową kanalizacji sanitarnej (Huta Żelechowska, Nowy Kębtów, Żelechów: ul. Długa i Ogrodowa)– ok. 138 390 zł,
- dotacją celową na pomoc finansową dla Powiatu Garwolińskiego na realizację zadania pn. "Przebudowa drogi powiatowej Nr 1328 Garwolin – Reducin - Górzno – Samorządki – Żelechów" - ok. 930 000 zł.

Priorytetem dla samorządu żelechowskiego jest realizacja jak największej ilości zadań inwestycyjnych, zauważa się jednak zbyt wolne przyłączanie nowych użytkowników do sieci kanalizacyjnej oraz zbyt wolno postępujące wykonywanie sieci infrastruktury technicznej dla nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w miejscowych planach oraz studium.

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, małopowierzchniowe działki jako kontynuacja funkcji 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.

Uchwała budżetowa na rok 2016

W dniu 1 stycznia 2016 r. zaczęła także obowiązywać Uchwała nr XIII/93/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia budżetu Gminy Żelechów na 2016 rok.

W budżecie Gminy na rok 2016 przewidziano pulę pieniędzy przeznaczoną na realizację zadań inwestycyjnych. Są to m. in. następujące zadania:

- budowa kanalizacji sanitarnej w Hucie Żelechowskiej i Nowym Kębtowie oraz w mieście: ul. Długa i ul. Ogrodowa,
- wykonanie dokumentacji projektowej oczyszczalni ścieków w Żelechowie,

- zadania inwestycyjne związane z drogą powiatową oraz drogami gminnymi (modernizacja dróg ze środków funduszu sołeckiego).

W zakresie modernizacji dróg gminnych wytypowano następujące drogi do stabilizacji masą bitumiczną:

- droga gminna w Kottłówce ,
- droga gminna w Gąsiorach,
- droga gminna w Sokolnikach,
- droga gminna w Starym Goniwilku,
- droga gminna we Władysławowie I,
- droga gminna we Władysławowie II ,
- droga gminna w Łomnicy,
- droga gminna w Starym Kębłowie,
- droga gminna w Woli Żelechowskiej.

Przewiduje się także budowę lub modernizację oświetlenia ulicznego w Piastowie, Nowym Goniwilku, Stefanowie oraz Żelechowie.

Uchwała Budżetowa Gminy Żelechów na rok 2016, przewiduje także finansowanie szkół oraz innych podmiotów związanych z oświatą i wychowaniem oraz ochronę zdrowia mieszkańców poprzez finansowanie Samorządowego Ośrodka Zdrowia w Żelechowie, zwalczanie narkomanii oraz przeciwdziałanie alkoholizmowi.

Znaczna kwota 4 449 800 zł (3 828 000 zł pozyskane będzie z dotacji) przewidziana jest także dla Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żelechowie w zakresie świadczeń rodzinnych i funduszu alimentacyjnego.

Należy także zauważyć, że gmina w swoim budżecie ma pieniądze (110 700 zł) przeznaczone dla Klubiku dziecięcego w „Pluszowym Misiu”, co jest działaniem pozytywnym.

Działaniem bardzo pozytywnym jest ogólne finansowanie kultury i ochrony dziedzictwa narodowego oraz kultury fizycznej i sportu na terenie miasta i gminy. W roku 2016 na ten cel przeznaczono 4 400 000 zł, co ma m. in. przełożenie na koszty rewitalizacji zabytkowego rynku oraz rewitalizację dawnego ratusza na cele współczesne.

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.

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Żelechów na lata 2016 - 2020

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Żelechów na lata 2016 - 2020, przyjęto Uchwałą Nr XV/105/206 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 28 stycznia 2016 r.

W powyższym dokumencie przedstawione zostały m. in. efekty realizacji poprzedniej edycji programu ochrony środowiska. Cytując powyższy program:

„... Generalnie, ocena wpływu realizacji Programu ochrony środowiska na wielkość presji wywieranej na środowisko i skuteczność działań ochronnych, określona na podstawie analizy zmian wartości przyjętych wskaźników wdrażania i monitorowania Programu wskazuje na duży postęp w realizacji wyznaczonych celów.

Zidentyfikowano pozytywne trendy w zakresie ochrony środowiska:

- *Zwiększenie długości sieci wodociągowej (o 113,4 km w ciągu 18 lat).*
- *Zwiększenie liczby połączeń sieci wodociągowej prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania (o 1549 sztuk w ciągu 18 lat).*
- *Zwiększenie liczby ludności korzystającej z sieci wodociągowej (o 6105 osób w ciągu 18 lat).*
- *Zmniejszenie poboru wód podziemnych na cele przemysłowe (o 15 m³/rok w ciągu 13 lat).*
- *Zwiększenie długości sieci kanalizacyjnej (o 16,5 km w ciągu 18 lat).*
- *Zwiększenie liczby połączeń sieci kanalizacyjnej prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania (o 851 sztuk w ciągu 18 lat).*
- *Zwiększenie liczby ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej (o 2149 osób w ciągu 18 lat).*
- *Realizacja programu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.*
- *Budowa stacji zlewnej przy oczyszczalni ścieków.*
- *Modernizacja źródeł ciepła.*
- *Rozwój sieci gazowej (o 15,9 km w ciągu 18 lat).*
- *Reorganizacja systemu gospodarki odpadami.*
- *Wzrost wskaźnika lesistości.*
- *Wzrost powierzchni gruntów leśnych i lasów.*
- *Dbłość o istniejące tereny zieleni urządzonej i powstawanie nowych obiektów, w tym służących rekreacji i wypoczynkowi.*
- *Prowadzenie odpowiedniej gospodarki leśnej, pielęgnacji i ochrony lasów.*
- *Wprowadzanie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zagadnień związanych z zagadnieniami środowiskowymi.*
- *Aktywna i zróżnicowana edukacja ekologiczna.*
- *Wzrost wydatków ogółem na ochronę środowiska i gospodarkę komunalną.*

Niepokojące są jednak trendy negatywne w postaci:

- *Zwiększenie wskaźników wodochłonności gospodarstw domowych (o 4 m³ rocznie więcej na jednego korzystającego).*

- *Brak systemowego rozwiązania bezdomności zwierząt.*
- *Zwiększenie zużycia energii elektrycznej o niskim napięciu w gospodarstwach domowych.*
- *Zwiększenie zużycia energii elektrycznej na 1 mieszkańca.*
- *Niewielkie wykorzystanie potencjalnych możliwości w zakresie odnawialnych źródeł energii (w dalszym ciągu decydują tutaj czynniki ekonomiczne, a montaż urządzeń pozwalających korzystać z energii odnawialnej jest dość kosztowny).*
- *Stagnacja w rozwoju powierzchni terenów zieleni urządzonej.*
- *Duże dysproporcje pomiędzy rozwojem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.*
- *Trudności w pozyskaniu zewnętrznych środków finansowych na realizację zadań związanych z ochroną środowiska.*

W latach 2013 -2014 realizowano co najmniej 120 zadań - inwestycyjnych i pozainwestycyjnych - obejmujących wszystkie sektory środowiska. Łącznie, na zadania związane z ochroną środowiska wydatkowano kwotę co najmniej 15 376,9 tys. złotych.

Największe nakłady poniesiono na realizację zadań związanych z ograniczeniem hałasu oraz jakością wody. Duże nakłady pochłonęła ochrona przyrody i krajobrazu. Najmniejsze kwoty przeznaczono na edukację ekologiczną. Wynika to z faktu, że podejmowano tu głównie działania pozainwestycyjne, nie wymagające dużych nakładów finansowych..."

W związku z powyższymi zapisami przyjmuje się, że gmina przeznacza znaczne środki finansowe w celu ochrony środowiska, w tym na rozwój infrastruktury inżynierskiej miasta i gminy, co jest cechą pozytywną i należy ten trend kontynuować w latach następnych, w celu podłączania wszystkich mieszkańców do sieci wodociągowej oraz w sposób sukcesywny do sieci kanalizacyjnej.

III. ZMIANY PRZEPISÓW PRAWA ORAZ NOWELIZACJE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Na przestrzeni lat w czasie obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Żelechów wiele ustaw oraz aktów wykonawczych uległo zmianie. Ustawa o planowaniu przestrzennym uległa zmianie oraz wielu nowelizacjom, w związku z czym poszczególne dokumenty planistyczne miasta i gminy zostały przeanalizowane zgodnie ze zmianami wyżej wymienionej ustawy.

1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

Analizując zgodność dokumentów planistycznych dla miasta i gminy Żelechów zbadano zmiany przepisów prawa od roku 2014, w którym to roku uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów” przyjęto Uchwałą Nr LI/367/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 września 2014 r.

Od daty uchwalenia studium, na ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym najważniejszy wpływ, odnoszący się do zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów”, miały następujące akty :

- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. 2015 poz. 1265 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2015 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015, poz. 1434).
- Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 1713).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777).

1.1. Ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Akty zmieniające ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od 1 października 2014 r. wprowadziły oraz zmieniły formę następujących zapisów do przywołanej ustawy (zaznaczone pogrubioną czcionką wraz z kursywą):

„Art. 10. 1. 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) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody **i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;**
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;**
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) 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 w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,**
 - 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;**
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych **oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;**
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,**
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;**

2) (uchylony)

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 i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;

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 (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.5));

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) obszary zdegradowane;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami

w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.”

oraz wprowadzono do art. 10 pkt.:

„3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Nowelizacja ustawy określa także sposób dokonywania bilansów terenów (zmiana wprowadzona Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji):

„Art. 10.5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

- b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
- 6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.
- 7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:
 - 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
 - 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.”

Zgodnie z powyższymi zagadnieniami studium powinno podlegać aktualizacji związanej z zagadnieniami wynikłymi z audytu krajobrazowego sporządzonego przez zarząd województwa oraz zapisami wynikłymi z obowiązywania ustawy o rewitalizacji.

Studium powinno także wyznaczyć tereny pod planowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jeżeli jest taka potrzeba.

Zgodnie z prowadzoną gospodarką przestrzenną gminy, studium należy także aktualizować w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Studium zakończone w roku 2014 uwzględnia aktualne uwarunkowania i określa kierunki rozwoju miasta i gminy. Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną miasta, studium nadaje poszczególnym terenom funkcje zgodne z aktualnym zapotrzebowaniem na tereny inwestycyjne. Zapisy studium są na tyle elastyczne, że nie spowodują nagłej konieczności zmiany w przypadku pojawienia się nowych inwestycji. Jednakże w zapisach studium brakuje wyżej opisanych zagadnień wprowadzonych przez nowe akty, szczególnie związane ze wzmocnieniem narzędzie ochrony krajobrazu oraz rewitalizacji. W tych zakresach studium jest nieaktualne i należy przeprowadzić jego aktualizację.

1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

Zapisy studium ze względu na swój stopień ogólności są uniwersalne i pomimo zmian w przepisach odrębnych zachowują aktualność.

2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

Przeanalizowano zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy określającymi wymogi, zasady i warunki sporządzania planów oraz stosowanie właściwych map. Z przeprowadzonej analizy wynika zależność, że im wcześniej zatwierdzony został plan, tym zgodność z wymogami wprowadzonymi od kwietnia 2004 r. do aktualnej formy obowiązującej ustawy jest mniejsza.

Pierwszym uchwalonym miejscowym planem na obszarze miasta i gminy był plan przyjęty Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów. Kolejnym - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, przyjęty Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. Obydwa plany zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym najistotniejszą zmianą dotyczącą w/w planów jest zmiana ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Obydwa plany nie były sporządzone zgodnie z aktualną, obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Różnice wynikające ze zmiany ustawy zostały przeanalizowane w kolejnych punktach.

Pierwszym uchwalonym miejscowym planem na obszarze miasta i gminy, sporządzanym w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. był plan przyjęty Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów.

Od daty uchwalenia powyższego planu, na ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym najważniejszy wpływ, odnoszący się do zapisów miejscowych planów, miały następujące akty:

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2015 poz. 1651 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2005 nr 113 poz. 954 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2005 nr 130 poz. 1087 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2013 poz. 1235z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2008 nr 201 poz. 1237 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 15 października 2008 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz.U. 2008 nr 220 poz. 1413, objęta tekstem jednolitym Dz.U. 2012 poz. 647).

- Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2010 nr 75 poz. 474).
- Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. 2015 poz. 880).
- Ustawa z dnia 21 maja 2010 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2010 nr 119 poz. 804).
- Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2010 nr 130 poz. 871 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2010 nr 155 poz. 1043).
- Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2011 nr 32 poz. 159 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 26 maja 2011 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2011 nr 153 poz. 901).
- Ustawa z dnia 16 listopada 2012 r. o zmianie ustawy – Prawo telekomunikacyjne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2012 poz. 1445 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2013 poz. 21 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013 poz. 1238 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013 poz. 1446 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2014 poz. 1133 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. 2015 poz. 1265 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2015 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015, poz. 1434).
- Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 1713).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015 poz.

1830).

- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz.U. 2015 poz. 1890).

2.1. Ocena zgodności miejscowych planów z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. wprowadziła szereg zmian w porównaniu z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

Zgodnie z art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb ustalał:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1 000 m² - w gminach o liczbie mieszkańców do 20 000, oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 000 m² - w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20 000,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu,
- 11) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych
- 1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o

ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412).

- 1b. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeby wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych.
2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [zarząd gminy] <wójt, burmistrz albo prezydent miasta> dołącza prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz, w przypadku ustalenia w planie terenów, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, prognozę skutków budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów, a także opinię zarządu powiatu, [zarządów gmin] <wójtów (burmistrzów, prezydentów miast) gmin> sąsiednich i powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów, dotyczącą budowy tego obiektu.
3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3.

Nastąpiła także zmiana w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz organów uzgadniających i opiniujących.

Analiza obowiązujących miejscowych planów, uchwalonych zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 1994 r. kształtuje się następująco:

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:

Zgodnie z § 4 w/w planu, plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów,
- 2) zasad i warunków przekształceń geodezyjnych terenów,
- 3) zasad, warunków i standardów kształtowania zabudowy,
- 4) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów, związanych z rygorami konserwatorskimi w zakresie ochrony zabytków oraz występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień,
- 5) zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji,
- 6) zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.

Ponadto plan określa:

- 7) Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania na całym obszarze.
- 8) Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.
- 9) Przepisy dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji.
- 10) Przepisy dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.
- 11) Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

12) Przepisy końcowe.

Rysunek miejscowego planu, stanowiącego integralną część uchwały wykonano na mapie w skali 1: 10 000.

Ustalenia powyższego planu nie obejmują wszystkich obligatoryjnych ustaleń występujących na obszarze objętym planem zgodnie z obowiązującą ustawą. Plan został także wykonany na mapie w skali niezgodnej z art. 16 ustęp 1 obecnej ustawy.

Należy podjąć działania do sukcesywnej aktualizacji miejscowego planu gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz zgodnie ze zmianami przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i 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.

Zgodnie z § 4 w/w planu, plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów,
- 2) zasad i warunków przekształceń geodezyjnych terenów,
- 3) zasad, warunków i standardów kształtowania zabudowy,
- 4) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów, związanych z rygorami konserwatorskimi w zakresie ochrony zabytków oraz występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień,
- 5) zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji,
- 6) zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.

Ponadto plan określa:

- 1) Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania na całym obszarze.
- 2) Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.
- 3) Przepisy dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji.
- 4) Przepisy dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.
- 5) Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.
- 6) Przepisy końcowe.

Rysunek miejscowego planu, stanowiącego integralną część uchwały wykonano na mapach w skali 1 : 2 000 oraz 1 : 5 000.

Ustalenia powyższego planu nie obejmują wszystkich obligatoryjnych ustaleń występujących na obszarze objętym planem zgodnie z obowiązującą ustawą. Plan został także wykonany na mapach w skalach niezgodnych z art. 16 ustęp 1 obowiązującej ustawy.

Należy podjąć działania do sukcesywnej aktualizacji miejscowego planu miasta w oparciu o

obowiązujące przepisy oraz zgodnie ze zmianami przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

Pozostałe plany na terenie miasta i gminy zostały sporządzone zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Akty zmieniające ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od kwietnia 2004 r. wprowadziły oraz zmieniły formę następujących zapisów do przywołanej ustawy (zaznaczone pogrubioną czcionką wraz z kursywą):

„Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:**

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3a) zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, **w tym krajobrazów kulturowych,** oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania **w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji** oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

(podpunkt miał brzmienie : parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy);

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, **a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym** oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

(podpunkt miał brzmienie : granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych);

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;**
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3A; (podpunkt miał brzmienie :granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8);**
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;**
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;**
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;**
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;**
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.**

Miejscowe plany zagospodarowania należy wykonywać na mapach zgodnych z następującym zapisem ustawy:

„Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.”

Analiza poszczególnych, obowiązujących miejscowych planów zgodnie ze znowelizowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie ze stanem na luty 2016 r.) kształtuje się następująco:

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.

Powyższa zmiana planu określa:

- 1) Ustalenia ogólne
- 2) Przeznaczenie terenów
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 6) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- 7) Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji
- 8) Przepisy przejściowe i końcowe

Rysunek miejscowego planu, stanowiącego integralną część uchwały wykonano na mapach w skali 1 : 2 000 oraz 1 : 500.

Ustalenia powyższego planu nie obejmują wszystkich obligatoryjnych ustaleń występujących na obszarze objętym planem zgodnie z obowiązującą ustawą. Plan został także wykonany na mapie w skali niezgodnej z art. 16 ustęp 1 ustawy (skala 1:2 000).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalona Uchwałą Nr XXXI/250/103 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów – Rynek z przyległymi ulicami.

W planie określono zgodnie § 4 w/w planu:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
- 7) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną i maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 14) stawki procentowe - jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie nie określono:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w obszarze planu;
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ te zagadnienia nie występują w obszarze planu

Rysunek miejscowego planu, stanowiącego integralną część uchwały wykonano na mapie w skali 1 : 500.

Ustalenia powyższego planu nie obejmują wszystkich obligatoryjnych ustaleń występujących na obszarze objętym planem zgodnie z obowiązującą ustawą.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w Gminie Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr LI/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.

W planie określono zgodnie §3.1. w/w planu:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rysunek miejscowego planu, stanowiącego integralną część uchwały wykonano na mapach w skali 1 : 1 000.

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.

W planie określono zgodnie §3 pkt.1. w/w planu:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 8) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

Rysunek miejscowego planu, stanowiącego integralną część uchwały wykonano na mapach w skali 1 : 500.

Poszczególne plany w sposób adekwatny do daty uchwalenia wykazują braki w obligatoryjnych zapisach. Wszystkie plany nie regulują zapisów dotyczących miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz nie odnoszą się do zapisów dotyczących krajobrazu wprowadzonych audytem krajobrazowym.

Aktualizacji w pierwszej kolejności powinny zostać poddane miejscowe plany sporządzone i uchwalone przed oraz w 2004 r., ze względu na rozbieżność z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Braki w planie miejscowym określone w kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie mogą być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu miejscowego. Jednakże ponad 10 letni okres, w przypadku planu dla całej gminy oraz miasta, wpływa na zmianę zagospodarowania i przeznaczenia terenów i wymaga aktualizacji zgodnie ze złożonymi wnioskami zatwierdzonymi obowiązującym studium.

Istotnym naruszeniem jest sporządzenie planów na mapach w skali 1: 10 000 dla obszaru gminy oraz 1:2 000 i 1: 5000 dla terenu miasta. Dokładności przytoczonych skal nie dają możliwości na dokładne wyznaczenie obligatoryjnych zapisów graficznych i nie są zgodne z obowiązującą ustawą.

Wszystkie miejscowe plany obowiązujące na terenie miasta i gminy Żelechów nie mają opracowanego uzasadnienia zgodnego z art. 15 ustęp 1:

„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 2008 r. charakteryzują się także brakiem sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu.

W/w opracowanie zostało wprowadzone Ustawą (obowiązującą od 15 listopada 2008 r.) z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r.poz. 1235 z późn. zm.). Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko określa m. in.:

- w art. 46-50 – dokumenty wymagające przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- w art. 51-53 – zakres prognozy oddziaływania na środowisko;
- w art. 54-58 – opiniowanie, udział społeczeństwa i przyjęcie dokumentu.

Zgodnie z powyższymi zmianami przepisów oraz licznych nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. zasadnym jest przystąpienie do sporządzania miejscowych planów dla obszaru gminy oraz miasta, tam gdzie obowiązują plany na całą gminę oraz na cały obszar miasta.

2.2. Ocena zgodności miejscowych planów z przepisami odrębnymi

Zmieniające się przepisy odrębne nie mogą wpływać na aktualność planów miejscowych. W związku z powyższym w tekstach planów pojawiają się zapisy odnoszące się ogólnie do danej problematyki, bez powoływania się na konkretne ustawy czy rozporządzenia. W przypadkach zmian w przepisach odrębnych plany miejscowe nie tracą ważności.

IV. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM

Dla terenu miasta i gminy Żelechów, wyznaczono sukcesywnie aktualizację obowiązujących planów, zgodnie z zapisami studium. Wskazana jest aktualizacja planów całej gminy z naciskiem na sołectwa z tendencją rozwojową oraz odznaczającą się zainteresowaniem potencjalnych inwestorów.

Zwraca się uwagę, że pomimo braków w planach miejscowych oraz w związku ze zmianami ustaw, plany są ważne i obowiązujące.

Pożądanym jest sporządzanie planów obszarami całych sołectw. Jednostki sołeckie mogą być łączone i obejmowane wspólnym planem miejscowym. Dopuszcza się także w granicach każdego sołectwa, w ramach indywidualnych przypadków, wyłączenie z opracowania terenów leśnych oraz podział sołectwa na mniejsze obszary objęte zmianą planu.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Żelechów nie tracą ważności. Zmiany przepisów nie powodują obowiązku zmiany obowiązujących planów.

Poniżej został przedstawiony proponowany harmonogram sporządzania planów dla całej gminy:

Plany rozpoczęte do zakończenia w II półroczu 2016 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzany na podstawie Uchwały Nr XII/84/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plany proponowane do rozpoczęcia w I półroczu 2016 r. do zakończenia w II półroczu 2017 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów (obejmujący obszar fragmentu miasta Żelechów w kierunku południowym od ulicy Długiej).
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Huta Żelechowska, Zakrzówek, Kottówka, Janówek, Nowy Kębtów, Stary Kębtów, Stefanów, Sokolniki, Władysławów w gminie Żelechów.

Plany proponowane do rozpoczęcia w I półroczu 2016 r. do zakończenia w II półroczu 2018r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów (obejmujący obszar fragmentu miasta w kierunku północnym od ulicy Długiej).
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Gózdek, Łomnica, Nowy Goniwilk, Stary Goniwilk, Kalinów, Piastów, Wola Żelechowska, w gminie Żelechów.

O kolejności opracowywania planów obok postulowanych w tym zakresie zawartych w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żelechów wraz z oceną

aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” decydować mogą także bieżące potrzeby przygotowania terenów dla wprowadzenia nowych inwestycji oraz prowadzenia zaplanowanych procesów rewitalizacji.

V. PODSUMOWANIE

Miasto i gmina Żelechów charakteryzuje się czytelnym i przejrzystym schematem działań kształtujących przestrzeń i stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów” zostało przyjęte Uchwałą Nr LI/367/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 września 2014 r. Studium zakończone w roku 2014 uwzględnia aktualne uwarunkowania i określa kierunki rozwoju miasta i gminy. Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną miasta, studium nadaje poszczególnym terenom funkcje zgodne z aktualnym zapotrzebowaniem na tereny inwestycyjne. Zapisy studium są na tyle elastyczne, że nie powodują nagłej konieczności zmiany w przypadku pojawienia się nowych inwestycji. Jednakże w zapisach studium brakuje zagadnień wprowadzonych przez nowe akty wprowadzone po wrześniu 2014 r., szczególnie związane ze wzmocnieniem narzędzie ochrony krajobrazu oraz rewitalizacji. W tych zakresach studium jest nieaktualne i należy przeprowadzić jego aktualizację. Aktualizacja Studium jest w trakcie opracowywania.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są częściowo nieaktualne i częściowo niezgodne z obowiązującymi przepisami – co jednak nie powoduje ich nieważności.

Należy przeprowadzić aktualizację Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, ze względu na sporządzenie w/w planów w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późn. zm).

Plany te mogą być opracowane dla całych jednostek lub w podziale na mniejsze jednostki, zgodnie z zapotrzebowaniem.

Dzięki prawidłowo prowadzonej polityce przestrzennej, gmina posiada wyznaczone w planach tereny pod każdą działalność i każdą funkcję w obowiązującym studium. Kolejnym etapem będzie opracowanie zmian planów w celu uwzględnienia zapisów studium oraz uzbrojenie poszczególnych terenów.

Reasumując należy stwierdzić, że w świetle art. 32 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujące w mieście i gminie Żelechów studium raz plany obejmujące swoim zasięgiem całą gminę i miasto straciły na aktualności w zakresie nowych aktów prawnych i zasadne są prace nad ich zmianami.

