

Burmistrz Żelechowa

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW



**Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Żelechowie
z dnia**

Żelechów, 2025

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE.....	6
II.	STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE.....	8
1.	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	11
2.	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	12
3.	SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	13
4.	SU – strefa usługowa	14
5.	SP – strefa gospodarcza	15
6.	SR – strefa produkcji rolniczej	16
7.	SI – strefa infrastrukturalna	16
8.	SN – strefa zieleni i rekreacji	17
9.	SC – strefa cmentarzy	17
10.	SO – strefa otwarta	18
11.	SK – strefa komunikacyjna	18
III.	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ).....	19
V.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH SW, SJ I SZ.....	25
1.	Chłonność stref dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	26
2.	Chłonność w strefach dla terenów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	33
3.	Podsumowanie.....	35
VI.	UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	37
1.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	37
2.	FORMY OCHRONY PRZYRODY	38
3.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	40
4.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	42
5.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	42
6.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	43
7.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	45

8. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	46
9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	46
10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	46
11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	68
12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	68
13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	68
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	68
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	68
16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	68
17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	68
18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	70
19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	70
20. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	71
21. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	79
22. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	84
23. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	101
1. Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})	102
2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM ₀	102
3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}	102
4. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żelechów (ZAP)	103
SPIS RYSUNKÓW I TABEL:	105
1. Spis rysunków	105

2.	Spis tabel:	105
----	-------------------	-----

I. WPROWADZENIE

Projekt planu ogólnego miasta i gminy Żelechów sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały V/27/2024 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta i gminy Żelechów.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, którą nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Zapisy planu ogólnego miasta i gminy Żelechów będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ww. dokument stanowi natomiast podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Żelechów. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego miasta i gminy Żelechów traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów przyjęte Uchwałą Nr LVII/378/2023 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 listopada 2023 r.

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 u.p.z.p wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego **przyczyn wyznaczenia** stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych. Natomiast zgodnie **z art. 13 h ust. 2 pkt 4 u.p.z.p.** **w uzasadnieniu należy wyjaśnić sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego.**

Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych zostały przedstawione w rozdziale II niniejszego uzasadnienia natomiast obszaru uzupełnienia zabudowy w rozdziale III. W rozdziale V opisano uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b u.p.z.p. oraz sposób ich uwzględniania w planie ogólnym. Do uzasadnienia do planu ogólnego miasta i gminy Żelechowa sporządzono również część graficzną.

W planie ogólnym miasta i gminy Żelechów nie ustala się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Projekt planu ogólnego miasta i gminy Żelechów został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Żelechowie podjęła Uchwałę Nr V/27/2024 z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta i gminy Żelechów;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31 marca 2025 r.;

- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.
- 4) ...

II. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych. Strefy planistyczne wprowadzone w planie ogólnym miasta i gminy Żelechów to

Lp.	Nazwa strefy	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
1.	SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	6,7313	0,08%
2.	SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	988,8200	11,31%
3.	SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	568,4650	6,50%
4.	SU – STREFA USŁUGOWA	134,3680	1,54%
5.	SP – STREFA GOSPODARCZA	66,4260	0,76%
6.	SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	15,6997	0,18%
7.	SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA	7,2375	0,08%
8.	SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI	50,6204	0,58%
9.	SC – STREFA CMENTARZY	8,3297	0,10%
10.	SO – STREFA OTWARTA	6814,3500	77,91%
11.	SK – STREFA KOMUNIKACYJNA	85,6542	0,98%
SUMA		8746,7018	100,00%

Plan ogólny nie wyznacza na terenie miasta i gminy Żelechów strefy **SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego** oraz **SG – strefa górnictwa**. Nie ustala się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Wyznaczone strefy planistyczne wynikają z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego w tym kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków. Ponadto strefy te wskazują istniejącą zabudowę, której utrzymanie w planach miejscowych będzie możliwe przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych m.in. z zakresu ochrony przyrody czy ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wyznaczając strefy planistyczne w obszarach uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy w tym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr LVII/378/2023 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 listopada 2023 r.).

W pierwszej kolejności strefy **SW, SJ i SZ** zostały wyznaczone w granicach:

1. terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową;
3. obszarów uzupełnienia zabudowy.

Do stref **SW, SJ i SZ** zostały również zakwalifikowane tereny usług, zieleni urządzonej zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Ponadto **do ww. zostały włączone** tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000m², z uwagi, iż w profilu podstawowym wskazany jest teren infrastruktury technicznej. Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) teren infrastruktury technicznej wskazany w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Strefy SU, SP i SI zostały wyznaczone na obszarach istniejącej zabudowy o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Wyznaczone strefy SU i SP nie powodują fragmentacji zwartych obszarów rolnych oraz zostały wyznaczone z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi i tworzenia harmonijnej i uporządkowanej przestrzeni.

Strefy SR zostały wyznaczone w istniejącej zabudowie w zasięgu terenów wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone strefy produkcji rolnej umożliwią rozwój istniejących obiektów służących gospodarce rolnej.

Strefy SN i SC zostały wyznaczone na obszarach istniejącego zagospodarowania o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie sportu, rekreacji i pochówku.

Strefy SO zostały wyznaczone na pozostałym terenie gminy poza obszarami zabudowy. **W strefach SO** wyznaczenie stref otwartych obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

Strefa SK obejmuje swoim zakresem drogę wojewódzką oraz powiatowe, których klasa drogi została określona na minimum zbiorczą.

Dla poszczególnych **stref planistycznych określono profile dodatkowe** zgodne z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) lub uwzględniające istniejące uwarunkowania oraz przyjętą politykę przestrzenną. Określone profile dodatkowe umożliwią uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego w taki sposób, aby nie generował on konfliktów przestrzennych i umożliwił zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref **SI, SN i SC** zgodnie z **art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. obligatoryjnie** określa się wyłącznie wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W związku z powyższym nie określono pozostałych gminnych standardów urbanistycznych. Pozostałe gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz przepisów odrębnych, a także będą dostosowane do planowanej inwestycji.

Dla stref **SO i SK** nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych. Zgodnie z **art. 13e ust. 2 u.p.z.p.** dla tych stref **nie jest obligatoryjne** określenie gminnych standardów urbanistycznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz przepisów odrębnych, a także będą dostosowane do planowanej inwestycji.

Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.)). **W związku z powyższym na etapie sporządzania miejscowych planów będzie możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury o powierzchni nie większej niż 0,5 ha.**

Zgodnie z rozporządzeniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). strefę komunikacyjną **można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.**

1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. naziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,2	95	12	0,1
2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,3	90	12	2
3-4	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,2	90	15	2
5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,2	90	12	2
6-7	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,0	80	12	10
8	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	12	10
9	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	75	10	20
10	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	10	25
11	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10	30
12	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	30

13	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,0	50	12	30
----	--	-----	----	----	----

Dla stref **1SW -8SW** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) **jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.**

2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,5	100	15	0
2-3	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,3	90	12	0
4-8	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,2	90	15	2
9-12	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,3	90	12	2
13-14	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,0	80	12	5
15-54	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	11	10
55-67	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren	1,5	50	11	20

	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
68-694	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30

Dla stref **od 1SJ do 7SJ** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) **jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.**

Dla strefy lub ich części znajdujących się w zasięgu maksymalnych możliwych stref sanitarnych 50 m lub 150 m od czynnych cmentarzy. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarzy regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Występowanie stref sanitarnych nie wyklucza ustalenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gdyż profil funkcjonalny strefy SJ umożliwia wyznaczenie na etapie planu miejscowego terenów bez możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych.

3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

profil podstawowy:

teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. naziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	11	5
2-566	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30

Dla stref **1SZ** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów

i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) **jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.**

4. SU – strefa usługowa					
profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,0	100	15	0
2	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,0	80	11	0,1
3	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	90	6	5
4	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	5
5	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	25	11	5
6	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	25	11	5
7	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	50	16	20
8-10	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
11	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	60	12	25
12	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	50	35	30

13-15	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
16	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	30
17-59	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30

Dla stref 1SU – 9SU wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1** Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) **jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.**

5. SP – strefa gospodarcza					
profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	10
2-5	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	11	10
6-8	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	20
9-16	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	18	30

Dla stref 1SP – 2SP wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1** Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów

i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) **jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.**

6. SR – strefa produkcji rolniczej

profil podstawowy:

teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-2	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30

7. SI – strefa infrastrukturalna

profil podstawowy:

teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-7	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	80	9	20

8. SN – strefa zieleni i rekreacji

profil podstawowy:

teren urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-21	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	15	50

9. SC – strefa cmentarzy

profil podstawowy:

teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-3	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	9	30

Na terenie gminy Żelechów wyznaczono 3 strefy cmentarzy. Obejmują one istniejące cmentarze.

Plan ogólny w strefie **SC nie wyznacza strefy grzebalnej**, a profile podstawowe i dodatkowe umożliwiają lokalizację szeregu innych funkcji uzupełniających. Dlatego na etapie sporządzania miejscowego planu zostanie ustalona linia rozgraniczająca teren cmentarza i od niej wskazana strefa sanitarna w odległości 50 m i 150 m. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarzy regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. **W części graficznej uzasadnienia wskazano maksymalne możliwe strefy sanitarne w odległości 50 m i 150 m.**

W planie ogólnym istnieje możliwość wyznaczenia stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową, w granicy maksymalnych stref sanitarnych od cmentarza, przy jednoczesnym spełnieniu warunków przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – określony profil funkcjonalny umożliwi lokalizację m.in. terenów usług lub zieleni.

10. SO – strefa otwarta					
profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-8	teren zieleni urządzonej	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>
9-57	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>
58	teren zieleni urządzonej	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>

11. SK – strefa komunikacyjna					
profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-13	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>nie ustala się</i>

III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Na terenie gminy Żelechów obowiązuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują 100% powierzchni gminy.

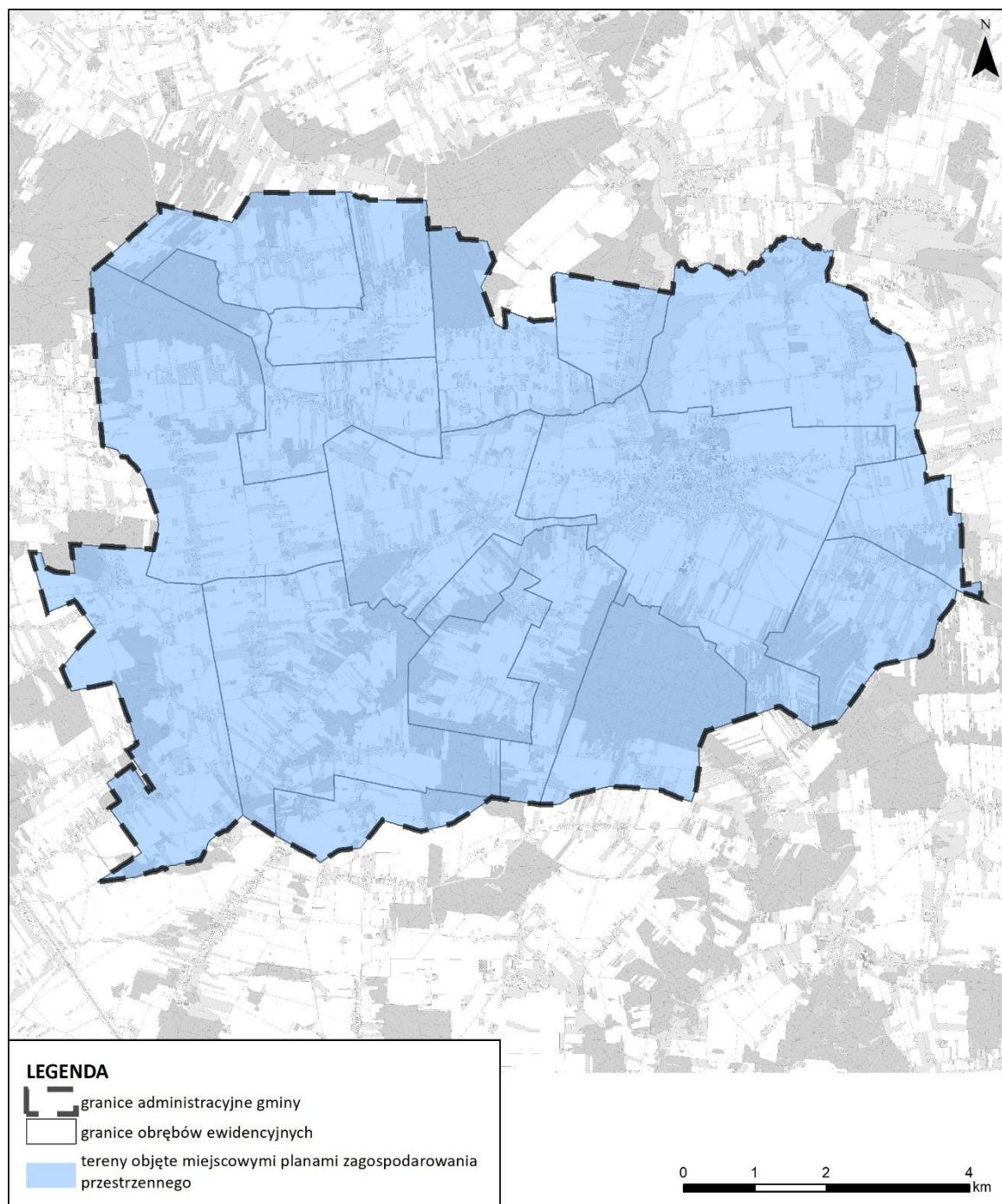
Tabela 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

źródło: UMiG Żelechów

Lp.	Nazwa	Pow. [ha]	Data uchwały	Uchwała
1	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów	7530,52	07.04.2004	XIV/93/04
2	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa	1212,44	15.02.2005	XIX/131/05
3	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, teren zabytkowego parku dworskiego.	7,52	18.03.2010	XXVII/191/10
4	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów - Rynek z przyległymi ulicami	3,75	18.03.2013	XXXI/250/13
5	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w gminie Żelechów	122,21	30.10.2014	LII/370/14
6	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów	0,50	17.09.2015	X/64/2015
7	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów	12,39	09.02.2017	XXVIII/186/2017
8	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów	124,46	21.03.2019	VII/43/2019
9	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów i części obrębu geodezyjnego Stefanów w gminie Żelechów.	1,67	25.04.2019	VIII/58/2019
10	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów	86,49	04.03.2021	XXVIII/195/2021
11	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów	40,23	07.10.2021	XXXIV/237/2021

Rysunek 1 Obszary objęte obowiązującymi i sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne



Proces inwestycyjny odbywa się w oparciu o zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W planie ogólnym miasta i gminy Żelechów, pomimo objęcia całego obszaru gminy planem miejscowym, **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy oraz poszerzono ich granice**, aby umożliwić uzupełnienie istniejącej zabudowy, w szczególności w terenach przyległych do dróg publicznych, wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz w wyniku rozpatrzenia wniosków mieszkańców. Rozszerzenie obszarów uzupełniania zabudowy uwzględnia przyjętą politykę przestrzenną gminy wskazaną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów przyjętym uchwałą nr LVII/378/2023 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 listopada 2023 r. Dogęszczenie zabudowy na wskazanych terenach jest uzasadnione ze względu na zmniejszanie kosztów, jakie ponosi gmina w celu doprowadzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ze względu na dbałość o ład przestrzenny, zrównoważony rozwój i uporządkowanie zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy (w dalszej części uzasadnienia nazywany wyjściowy obszar uzupełniania zabudowy) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej *rozporządzenie OUG*).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
3. budynki biurowe o symbolu 105,
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
7. budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia OUG, informacje o budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa

w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

W związku z powyższym, w pierwszej kolejności selekcji poddano budynki ujęte w bazie danych ewidencji gruntów i budynków (dalej egib), spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUZ. Następnie, powyższe wyselekcjonowane budynki uzupełniono o budynki zawarte w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 (dalej BDOT500) spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUZ, a niewystępujące w wyżej wspomnianym zbiorze powstałym na skutek selekcji budynków ujętych w egib. Następnie, powyższe wyselekcjonowane budynki uzupełniono o budynki zawarte w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000 (dalej BDOT10k) spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUZ, a niewystępujące w wyżej wspomnianym zbiorze powstałym na skutek selekcji budynków ujętych w egib oraz BDOT500. W powyżej opisany sposób został wyselekcjonowany zbiór budynków pochodzących z baz danych wskazanych § 1 ust. 2 rozporządzenia OUZ spełniających warunek określony w § 1 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia OUZ.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUZ wynosi 3 484 580 m².

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUZ rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

$$P_p = 25\% * (9\,240\,260\,m^2 - 3\,484\,580\,m^2) = 25\% * 5\,755\,680\,m^2 = 1\,438\,920\,m^2$$

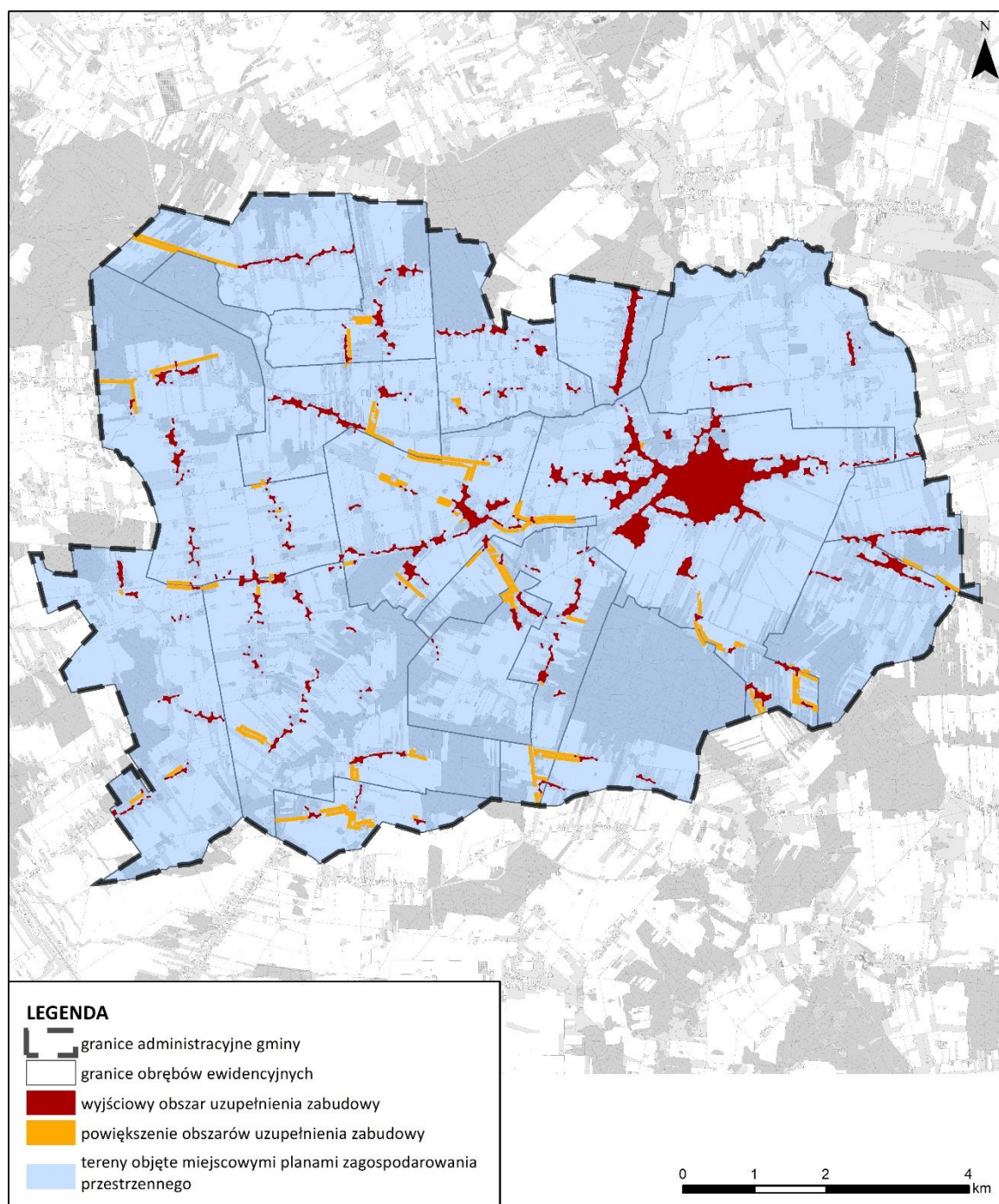
Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **1 430 381 m²**. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, dotychczasowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechów przyjęte uchwałą Nr LVII/378/2023 z dnia 30 listopada 2023 r. (w zakresie obszarów dopuszczających zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie istniejącej zabudowy), lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

Nie rozszerzano terenów OUZ na obecnie zagospodarowane tereny, jako iż zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p. dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zasięg wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz elementy procesu jego wyznaczania zostały przedstawione na załączniku III do uzasadnienia

Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy

Źródło: Opracowanie własne



V. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH SW, SJ I SZ

Zgodnie z **art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne** obejmujące zabudowę mieszkaniową, **w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:**

- 1) dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- 2) obszary uzupełnienia zabudowy. (wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729) czy jego rozszerzenie wyznaczone zgodnie z § 1 ust. 5 i 6 ww. rozporządzenia);
- 3) z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żelechów wynosi 1 614 os.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny miasta i gminy Żelechów musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których **chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 1130 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 2098 os. (130% zapotrzebowania).**

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Obszar gminy przeanalizowano pod kątem możliwości realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełnień luk w istniejącej zabudowie. Ich chłonność obliczono na podstawie chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy. Na terenie gminy, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dominuje lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wraz z budynkami towarzyszącymi tj. budynkami gospodarczymi, garażowymi czy inwentarskimi, co wlicza się do wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. **W związku z powyższym, w celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową, wyrażonej w liczbie osób przyjęto, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka go średnia liczba osób przypadająca na jeden lokal mieszkalny zgodna z danymi GUS.**

1. Chłonność stref dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie. Na terenie gminy Żelechów obowiązują 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pokrywających 100% powierzchni gminy. Ponieważ część stref oznaczonych symbolami SJ i SZ wyznaczono w terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz określono gminne standardy urbanistyczne wynikające z ustaleń tych planów, można założyć, że dalsza zabudowa w tych terenach będzie kształtować się zgodnie z zapisami ww. planów miejscowych. **W związku z tym chłonność terenów niezabudowanych dla tych stref zdecydowano się obliczyć uwzględniając zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Na terenie gminy wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością działki budowlanej. Dla części terenów plany miejscowe nie ustalają tego parametru. W mpzp wartości te dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynoszą od 500 m² do 900 m², a dla terenów zabudowy zagrodowej 1500 m². Ustalenia planów miejscowych dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na działkach o powierzchni 350 m², jednakże z uwagi na charakter istniejącej zabudowy w gminie, przyjęto założenie, że nowa zabudowa będzie powstawała jako wolnostojąca.

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej wskazanych w planach, przy braku tego parametru odnoszono się do obecnych podziałów ewidencyjnych i wielkości działek sąsiednich. W przypadku, gdy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy wskazywał wartość mniejszą niż dominująca na terenie gminy tj. 900 m², przyjęto powierzchnię działki budowlanej równą powyższej.

W związku z powyższym przyjęto, powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z poniższą tabelą. Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,93 osoby. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Żelechów przypada średnio 2,93 osoby.

W przypadku funkcji mieszanych (np. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz U dopuszczające funkcje mieszkalne) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%. W sytuacji gdy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenach zabudowy zagrodowej, wskazano w planie ogólnych strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną to chłonność policzono jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do wyliczeń przyjęto powierzchnię oddzielnych poszczególnych terenów, a nie sumy ich powierzchni. Przyjęto liczbę działek zaokrągloną do wartości całkowitych, możliwych do wydzielenia działek o założonych parametrach, przy czym dla pojedynczych działek o mniejszej powierzchni wykazujących możliwości zabudowy założono realizację jednego budynku mieszkalnego.

Chłonność położonych na terenie gminy Żelechów obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 25372 osoby.

Tabela 2 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową

Źródło: Opracowanie własne

Nr uchwały mpzp	Symbol terenu	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
XIV/93/04	MN	36841	1,0	900	41
XIV/93/04	MR	122904	1,0	900	137
XIV/93/04	MR	1062305	1,0	1500	708
XIV/93/04	MRU	4262	0,5	1500	3
XIV/93/04	MRU	3465270	0,5	900	3850
XIV/93/04	MRU	1234990	0,5	1500	823
XIX/131/05	Gr(Mn)1	14020	0,5	900	16
XIX/131/05	Gw(Mn)1	648	0,5	900	1
XIX/131/05	Gw+Mn1	47366	0,5	900	53
XIX/131/05	Gw+Mn3	19813	0,5	900	22
XIX/131/05	Gw+Mn5	6667	0,5	900	7
XIX/131/05	Gw+Mn7	17919	0,5	900	20
XIX/131/05	Gw+Mn8	30390	0,5	900	34
XIX/131/05	Gw+Mn9	26611	0,5	900	30
XIX/131/05	Gw-Mn10	4869	0,5	900	5
XIX/131/05	Gw-Mn2	3593	0,5	900	4
XIX/131/05	Gw-Mn2	93921	0,5	900	104
XIX/131/05	Gw-Mn4	85596	0,5	900	95
XIX/131/05	Mn1	13768	1,0	900	15
XIX/131/05	Mn10	2913	1,0	900	3
XIX/131/05	Mn11	7124	1,0	900	8
XIX/131/05	Mn12	16669	1,0	900	19
XIX/131/05	Mn13	1851	1,0	900	2
XIX/131/05	Mn14	50732	1,0	900	56
XIX/131/05	Mn15	30706	1,0	900	34
XIX/131/05	Mn16	18464	1,0	900	21
XIX/131/05	Mn17	13218	1,0	900	15
XIX/131/05	Mn2	11328	1,0	900	13
XIX/131/05	Mn3	34151	1,0	900	38

Nr uchwały mpzp	Symbol terenu	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
XIX/131/05	Mn32	8857	1,0	900	10
XIX/131/05	Mn34	1343	1,0	900	1
XIX/131/05	Mn35	44063	1,0	900	49
XIX/131/05	Mn36	15985	1,0	900	18
XIX/131/05	Mn4	12460	1,0	900	14
XIX/131/05	Mn40	9406	1,0	900	10
XIX/131/05	Mn41	3950	1,0	900	4
XIX/131/05	Mn42	31256	1,0	900	35
XIX/131/05	Mn43	76077	1,0	900	85
XIX/131/05	Mn44	52531	1,0	900	58
XIX/131/05	Mn45	121903	1,0	900	135
XIX/131/05	Mn46	29415	1,0	900	33
XIX/131/05	Mn47	177422	1,0	900	197
XIX/131/05	Mn48	575	1,0	900	1
XIX/131/05	Mn49	2930	1,0	900	3
XIX/131/05	Mn5	72462	1,0	900	81
XIX/131/05	Mn52	13503	1,0	900	15
XIX/131/05	Mn53	2810	1,0	900	3
XIX/131/05	Mn54	15404	1,0	900	17
XIX/131/05	Mn55	8347	1,0	900	9
XIX/131/05	Mn56	15206	1,0	900	17
XIX/131/05	Mn57	9322	1,0	900	10
XIX/131/05	Mn58	10591	1,0	900	12
XIX/131/05	Mn59	21169	1,0	900	24
XIX/131/05	Mn6	89691	1,0	900	100
XIX/131/05	Mn60	21712	1,0	900	24
XIX/131/05	Mn63	1990	1,0	900	2
XIX/131/05	Mn64	5050	1,0	900	6
XIX/131/05	Mn65	7533	1,0	900	8
XIX/131/05	Mn67	12746	1,0	900	14
XIX/131/05	Mn68	1472	1,0	900	2
XIX/131/05	Mn7	21741	1,0	900	24
XIX/131/05	Mn8	22121	1,0	900	25
XIX/131/05	Mn9	2172	1,0	900	2
XIX/131/05	Rp-Mr	7322	0,5	900	8
XIX/131/05	Rp-Mr	17540	0,5	1500	12
XIX/131/05	Uc+Mn1	598	0,5	900	1
XIX/131/05	Uc+Mn3	1823	0,5	900	2
XIX/131/05	Uc+Mn4	6422	0,5	900	7
LII/370/14	1MNU	1312	0,5	900	1
LII/370/14	2MNU	2974	0,5	900	3
LII/370/14	1MU	11626	0,5	900	13
LII/370/14	2MU	9071	0,5	900	10
LII/370/14	3MU	879	0,5	900	1
LII/370/14	5MU	1854	0,5	900	2
LII/370/14	6MU	995	0,5	900	1

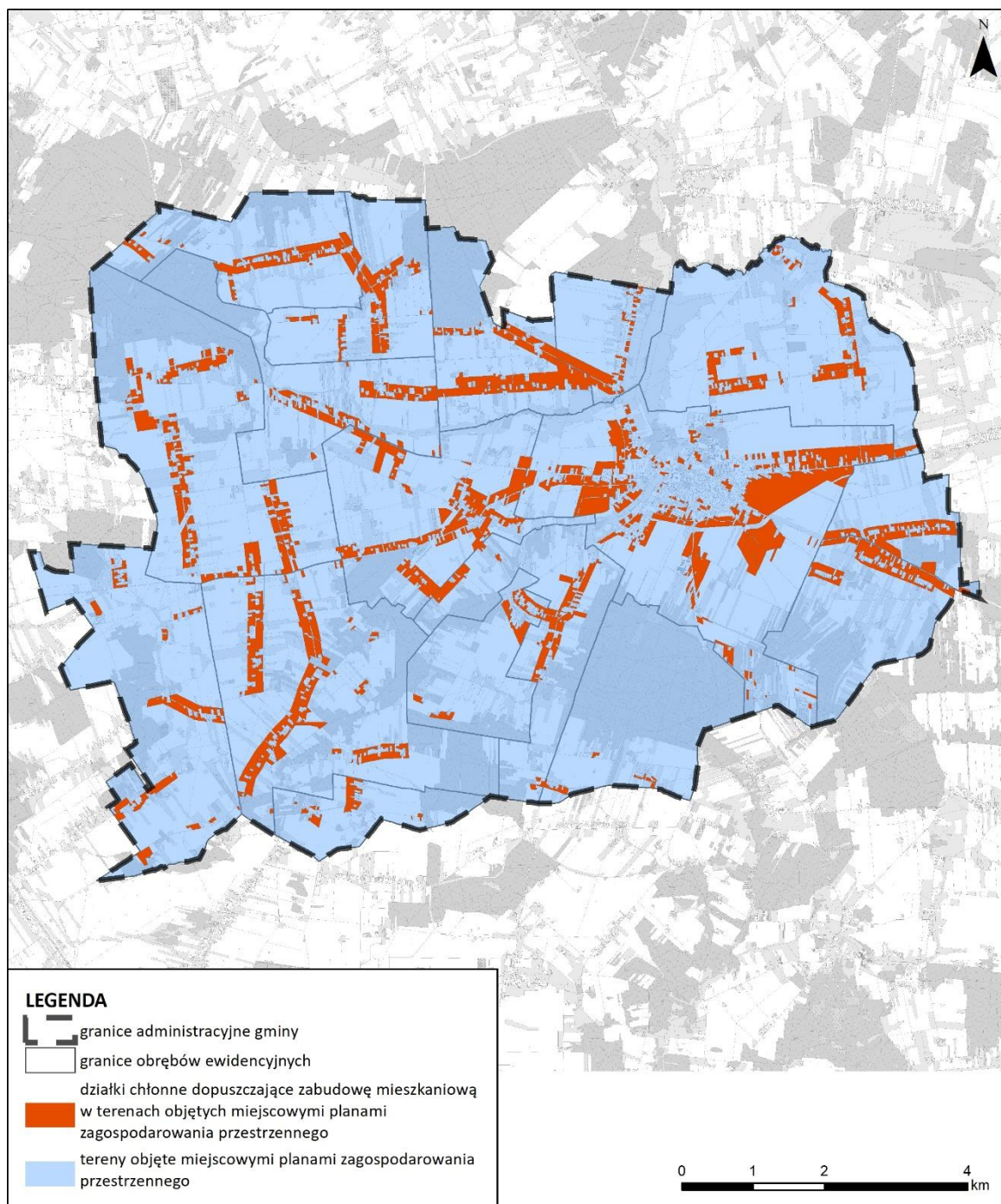
Nr uchwały mpzp	Symbol terenu	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
LII/370/14	7MU	1883	0,5	900	2
LII/370/14	1RM	18736	1,0	900	21
LII/370/14	1RM	2330	1,0	1500	2
LII/370/14	2RM	8787	1,0	1500	6
LII/370/14	3RM	740	1,0	1500	1
VII/43/2019	10.MN1	2023	1,0	900	2
VII/43/2019	12B.MN	2566	1,0	900	3
VII/43/2019	25.MN	5194	1,0	900	6
VII/43/2019	26.MN	2575	1,0	900	3
VII/43/2019	27.MN	1898	1,0	900	2
VII/43/2019	28.MN	2574	1,0	900	3
VII/43/2019	29.MN	6507	1,0	900	7
VII/43/2019	30.MN	24991	1,0	900	28
VII/43/2019	31.MN	4953	1,0	900	6
VII/43/2019	32.MN	1858	1,0	900	2
VII/43/2019	33.MN	3571	1,0	900	4
VII/43/2019	34.MN1	1378	1,0	900	2
VII/43/2019	34.MN2	5204	1,0	900	6
VII/43/2019	1.MNU	4181	0,5	900	5
VII/43/2019	2.MNU	28329	0,5	900	31
VII/43/2019	22.MNU	6737	0,5	900	7
VII/43/2019	23.MNU1	4380	0,5	900	5
VII/43/2019	23.MNU2	53148	0,5	900	59
VII/43/2019	24.MNU	4860	0,5	900	5
VII/43/2019	3.MNU	4207	0,5	900	5
VII/43/2019	37.MNU1	132098	0,5	900	147
VII/43/2019	37.MNU2	82985	0,5	900	92
VII/43/2019	4.MNU	10108	0,5	900	11
VII/43/2019	7.MNU	2232	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	10MN/U	1752	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	11MN/U	3694	0,5	900	4
XXVIII/195/2021	12MN/U	2431	0,5	900	3
XXVIII/195/2021	13MN/U	1659	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	14MN/U	1153	0,5	900	1
XXVIII/195/2021	15MN/U	5529	0,5	900	6
XXVIII/195/2021	17MN/U	2435	0,5	900	3
XXVIII/195/2021	18MN/U	2716	0,5	900	3
XXVIII/195/2021	19MN/U	1644	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	1MN/U	4913	0,5	900	5
XXVIII/195/2021	20MN/U	10048	0,5	900	11
XXVIII/195/2021	21MN/U	5326	0,5	900	6
XXVIII/195/2021	23MN/U	5041	0,5	900	6
XXVIII/195/2021	24MN/U	5439	0,5	900	6
XXVIII/195/2021	25MN/U	2212	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	26MN/U	7711	0,5	900	9
XXVIII/195/2021	27MN/U	7220	0,5	900	8

Nr uchwały mpzp	Symbol terenu	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
XXVIII/195/2021	28MN/U	17941	0,5	900	20
XXVIII/195/2021	30MN/U	6377	0,5	900	7
XXVIII/195/2021	31MN/U	11367	0,5	900	13
XXVIII/195/2021	32MN/U	2100	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	33MN/U	68172	0,5	900	76
XXVIII/195/2021	34MN/U	1715	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	35MN/U	1491	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	36MN/U	9643	0,5	900	11
XXVIII/195/2021	37MN/U	1297	0,5	900	1
XXVIII/195/2021	38MN/U	412	0,5	900	1
XXVIII/195/2021	41MN/U	2031	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	47MN/U	13644	0,5	900	15
XXVIII/195/2021	48MN/U	4927	0,5	900	5
XXVIII/195/2021	49MN/U	6869	0,5	900	8
XXVIII/195/2021	54MN/U	9384	0,5	900	10
XXVIII/195/2021	57MN/U	2385	0,5	900	3
XXVIII/195/2021	59MN/U	16722	0,5	900	19
XXVIII/195/2021	60MN/U	19463	0,5	900	22
XXVIII/195/2021	61MN/U	7003	0,5	900	8
XXVIII/195/2021	62MN/U	2420	0,5	900	3
XXVIII/195/2021	63MN/U	1244	0,5	900	1
XXVIII/195/2021	64MN/U	1031	0,5	900	1
XXVIII/195/2021	65MN/U	26639	0,5	900	30
XXVIII/195/2021	66MN/U	2458	0,5	900	3
XXVIII/195/2021	67MN/U	2296	0,5	900	3
XXVIII/195/2021	6MN/U	6248	0,5	900	7
XXVIII/195/2021	7MN/U	1588	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	8MN/U	1521	0,5	900	2
XXVIII/195/2021	9MN/U	3116	0,5	900	3
XXVIII/195/2021	10RM	39270	1,0	900	44
XXVIII/195/2021	11RM	3643	1,0	1500	2
XXVIII/195/2021	12RM	2614	1,0	1500	2
XXVIII/195/2021	13RM	2772	1,0	1500	2
XXVIII/195/2021	14RM	6463	1,0	1500	4
XXVIII/195/2021	15RM	6359	1,0	1500	4
XXVIII/195/2021	16RM	3145	1,0	1500	2
XXVIII/195/2021	17RM	1350	1,0	1500	1
XXVIII/195/2021	18RM	2205	1,0	1500	1
XXVIII/195/2021	19RM	3888	1,0	1500	3
XXVIII/195/2021	1RM	5518	1,0	1500	4
XXVIII/195/2021	20RM	49851	1,0	1500	33
XXVIII/195/2021	21RM	23756	1,0	1500	16
XXVIII/195/2021	22RM	12413	1,0	1500	8
XXVIII/195/2021	23RM	4133	1,0	900	5
XXVIII/195/2021	23RM	8784	1,0	1500	6
XXVIII/195/2021	24RM	23233	1,0	1500	15

Nr uchwały mpzp	Symbol terenu	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
XXVIII/195/2021	2RM	5360	1,0	1500	4
XXVIII/195/2021	3RM	17621	1,0	1500	12
XXVIII/195/2021	4RM	6542	1,0	1500	4
XXVIII/195/2021	5RM	3156	1,0	1500	2
XXVIII/195/2021	6RM	838	1,0	1500	1
XXVIII/195/2021	7RM	20672	1,0	1500	14
XXVIII/195/2021	8RM	17459	1,0	1500	12
XXVIII/195/2021	9RM	28975	1,0	1500	19
XXXIV/237/2021	36.MN	220530	1,0	900	245
XXXIV/237/2021	36.MNU	69060	0,5	900	77
SUMA – liczba działek chłonnych					8659
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego					25372

Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne



2. Chłonność w strefach dla terenów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Strefy SW, SJ oraz SZ zostały wyznaczone w granicach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie stanowią terenów chłonnych, **dlatego obliczono chłonność wyłącznie na terenach objętych obszarem uzupełnienia zabudowy w lukach w istniejącej zabudowie w ww. strefach.**

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy pozbawione istniejącej zabudowy, w tym położone w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poza terenami umożliwiającymi dotychczas lokalizację zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone w planie ogólnym miasta i gminy Żelechów mają powierzchnię 1 363 227 m².

Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Przyjęto, iż w terenach oznaczonych symbolem SJ i SZ zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa stanowić będzie 70% terenu. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych – zgodnie z profilami podstawowymi i dodatkowymi dla poszczególnych stref.

Przyjęto, powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z poniższą tabelą, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 900 m². Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,93 osoby. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Żelechów przypada średnio 2,93 osoby.

Tabela 3 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy w strefach SJ i SZ

Źródło: Opracowanie własne

Teren	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
SJ	1 330 300	0,7	900	1035
SZ	32 927	0,7	1500	15
SUMA – liczba działek chłonnych				1050
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego				3077

Tabela 4 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy w strefach SZ

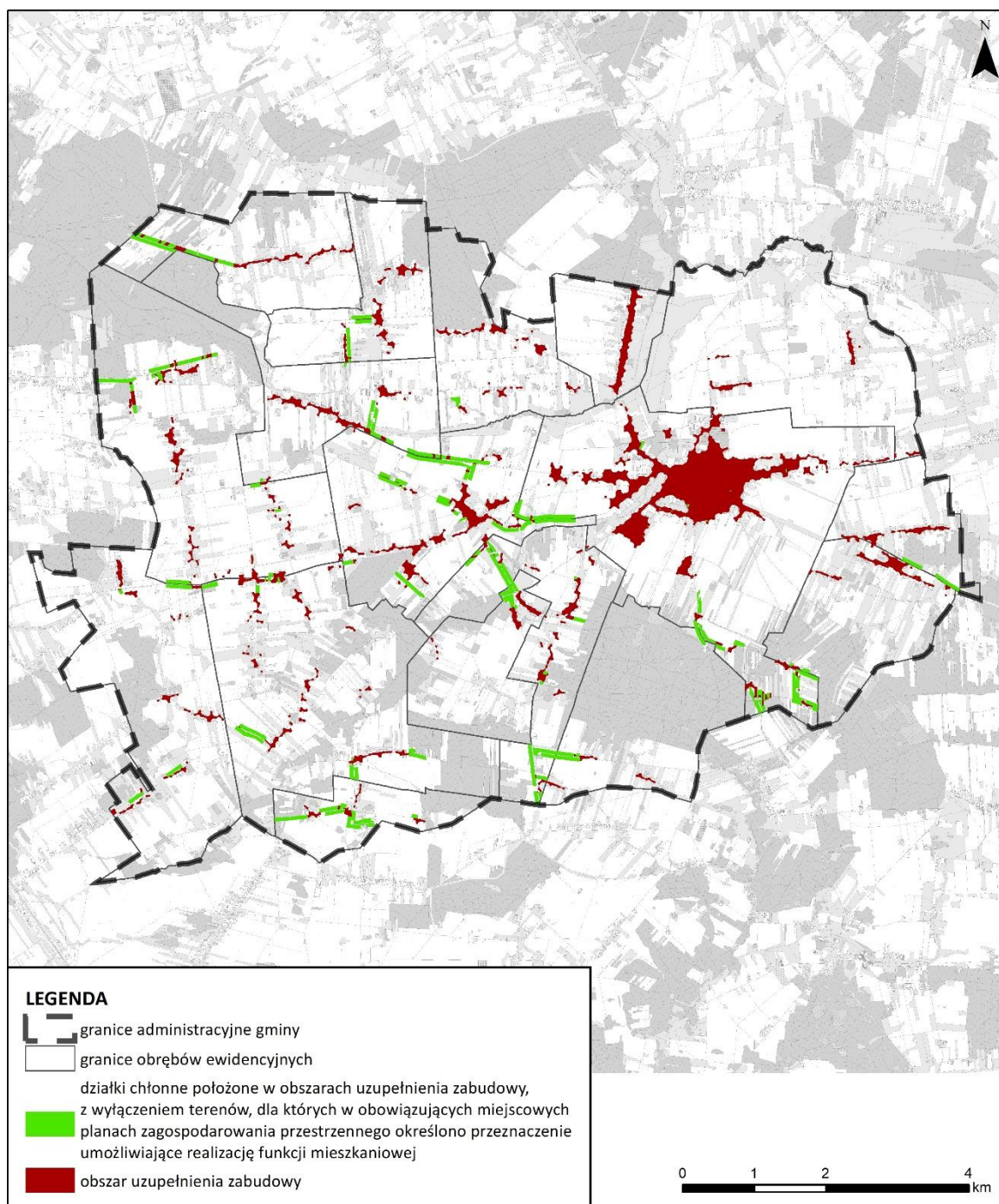
Źródło: Opracowanie własne

Teren	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Intensywność zabudowy	Udział pow. użytkowej	Pow. mieszkania	Liczba mieszkań
SW	4 287	0,7	1	0,8	89,2	27
SUMA – liczba mieszkań						27
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba mieszkań x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego						79

Chłonność położonych na terenie gminy Żelechów obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 3156 osób.

Rysunek 4 Działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy z wyłączeniem terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne



3. Podsumowanie

Plan ogólny miasta i gminy Żelechów wyznacza strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 28 528 osób. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żelechów wynosi 1614 osób. Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

W związku z powyższym w planie ogólnym miasta i gminy Żelechów nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie w ramach istniejącej zabudowy

VI. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny ze Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

Zadania i kierunki działań wynikające z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego dla gminy Żelechów:

1. Rozbudowa drogi wojewódzkiej 807 na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 17 do granicy województwa mazowieckiego i lubelskiego.
2. Uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – rzeki Wilga i Promnik, w tym ograniczenie zagospodarowania w tych obszarach.
3. Przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczeniu gruntów rolnych na inne cele.
4. Ochrona przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predysponowanych do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu).
5. Ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
6. Ochrona krajobrazu, ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zapisów planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan ogólny miasta i gminy Żelechów uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego poprzez:

1. wyznaczenie stref komunikacyjnych SK w przebiegu istniejącej drogi wojewódzkiej nr 807;
2. wyznaczenie stref otwartych obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywnie elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
3. wyznaczenie stref otwartych ogranicza zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, umożliwia ochronę walorów krajobrazowych z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
4. wyznaczenie stref otwartych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
5. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając degradację otwartych terenów i przydatnych dla rolnictwa;
6. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniających ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym oraz określeniem gminnych standardów urbanistycznych, które będą kształtowały ład przestrzenny;

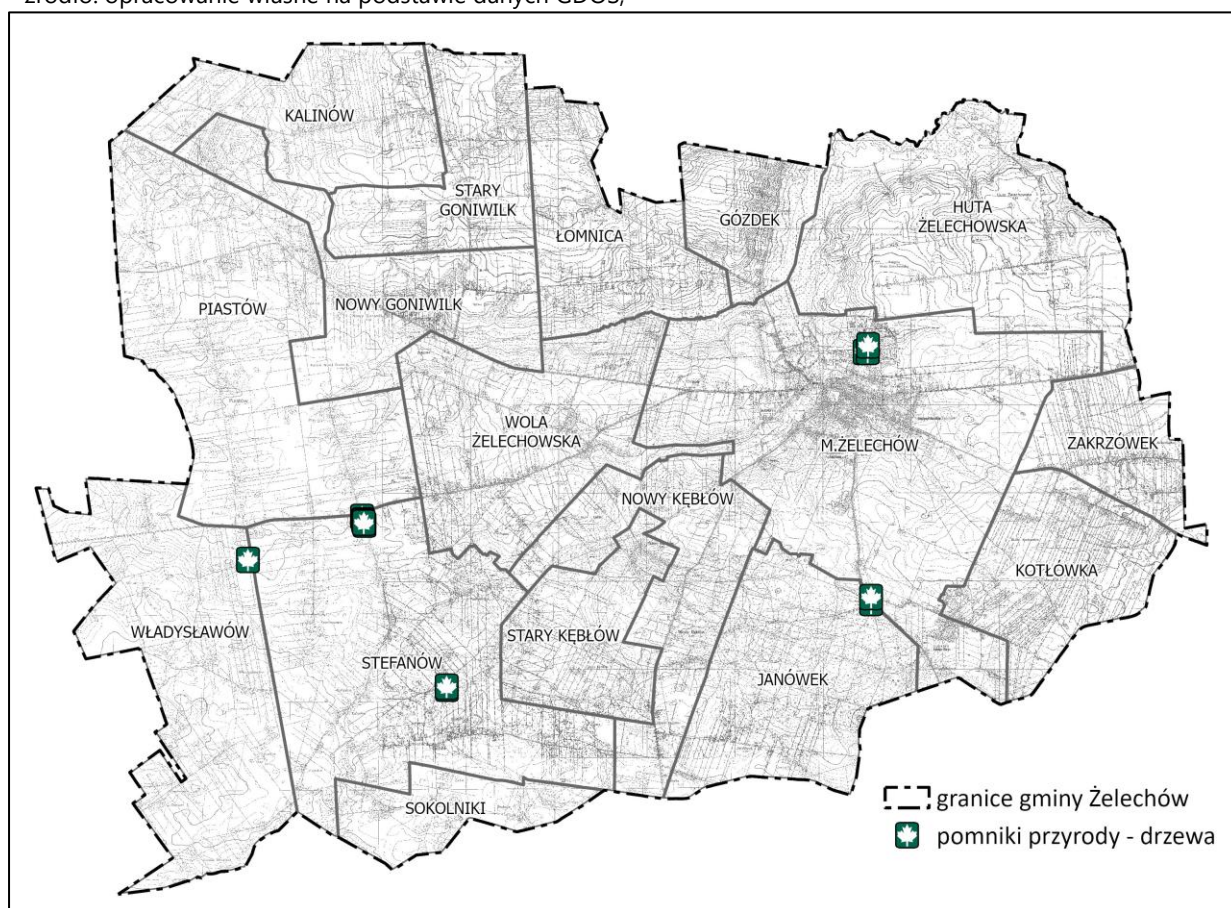
7. określenie gminnych standardów urbanistycznych, które umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego, uwarunkowań przyrodniczych oraz w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu, ochronę przyrody w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

2. FORMY OCHRONY PRZYRODY

W granicach gminy Żelechów, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują wielkoobszarowe formy ochrony przyrody, takie jak obszary Natura 2000, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu itp. Jedynymi formami przyrodniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody są pomniki przyrody.

Rysunek 5 Pomniki przyrody na terenie miasta i gminy Żelechów

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ,



Pomniki przyrody

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.

Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

Na terenie miasta i gminy Żelechów znajduje się obecnie sześć pomników przyrody, z czego trzy to grupy drzew, w tym jedna aleja. Pomniki to drzewa z gatunku: dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, platan klonolistny, jałowiec pospolity, klon jawor. Szczegółowy wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy zawarto w poniższej tabeli.

Tabela 5. Wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie miasta i gminy Żelechów

źródło: dane GDOŚ

lp.	typ	gatunek	lokalizacja	akt prawny obowiązujący
1	grupa (aleja) drzew	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) – 8 szt.	szpaler usytuowany w pasie drogowym po zachodniej stronie drogi gminnej do Stefanowa od skrzyżowania z drogą Żelechów-Gończyce, w miejscowości Stefanów dz. ew. nr 98/1 obr. Stefanów	Rozporządzenie Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu garwolińskiego
2	drzewo	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	drzewo usytuowane ok 200 m na południe od drogi Żelechów - Gończyce we wsi Władysławów, dz. ew. 463/2 obr. Władysławów	
3	grupa drzew	Jałowiec pospolity (<i>Juniperus communis</i>) – 9 szt.	krzewy usytuowane ok 80 m od drogi Stefanów-Kębtów, dz. ew. nr 666/1 obr. Stefanów	
4	grupa drzew	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) – 2 szt. Platan klonolistny (<i>Platanus xacerifolia</i>) – 1 szt.	drzewa usytuowane na terenie zabytkowego parku w miejscowości Żelechów, dz. ew. nr 1455/15 obr. m. Żelechów	Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu garwolińskiego
5	drzewo „Lipa harcerzy”	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i> Mill)	drzewo usytuowane na terenie leśnym, będącym w zarządzie Nadleśnictwa Garwolin, dz. ew. nr 195 ¹ obr. Janówek	Uchwała Nr XL/291/2022 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody
6	drzewo „Harcerski jawor”	klon jawor (<i>Acer pseudoplatanus</i> L.)	drzewo usytuowane na terenie leśnym, będącym w zarządzie Nadleśnictwa Garwolin, dz. ew. nr 207 obr. Janówek	

W stosunku do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby;

¹ wg współrzędnych geodezyjnych zgodnych z PUWG 1992 wskazanych w uchwale ustanawiającej pomnik przyrody, zlokalizowany jest on na działce ew. nr 206 obr. Janówek

4. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
5. likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
6. wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
7. zmiany sposobu użytkowania ziemi;
8. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
9. umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
10. umieszczania tablic reklamowych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym występowania form ochrony przyrody

Ochrona pomników przyrody jest możliwa na podstawie przepisów odrębnych we wszystkich strefach planistycznych.

Zapisy planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania wynikające z położenia części gminy w formach ochrony przyrody i nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody.

3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

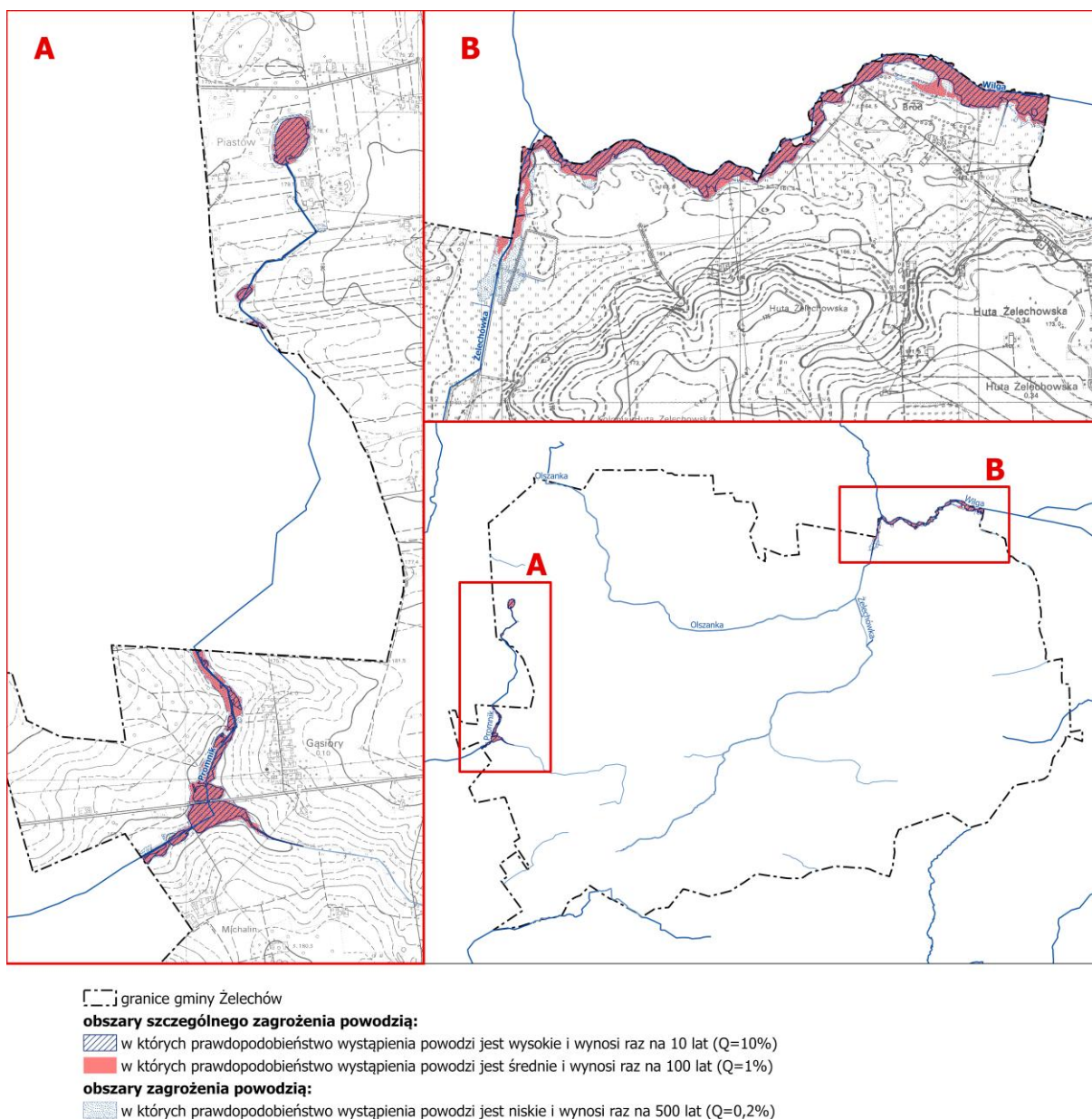
W gminie Żelechów zagrożenie powodziowe stanowią rzeki Wilga i Promnik. W zakresie oceny ryzyka powodziowego dla obszaru miasta obowiązują mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) opracowane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Na MZP w granicach gminy wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=10\%$, tzw. wody dziesięcioletnie) i o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=1\%$, tzw. wody stuletnie), a także obszary zagrożenia powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=0,2\%$, tzw. wody pięćsetletnie). Zarówno rzeka Wilga, jak i Promnik, w granicach gminy Żelechów **nie są obwałowane**.

Zgodnie z MRP w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wilgi i Promnika znajdują się jedynie użytki zielone i zieleń naturalna w dolinie rzecznej, nie są zagrożone zalaniem zabudowania o charakterze mieszkalnym.

Rysunek 6 Zagrożenie powodziowe w Gminie Żelechów

źródło: Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ISOK



Sposób uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy otwarte. W strefach tych ustalono profil podstawowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), natomiast w profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni urządzonej.

Na obszarze gminy Żelechów nie występują wały przeciwpowodziowe.

Zapisy planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania wynikające z położenia części gminy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W myśl art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Z kolei art. 192 ust. 1 zakazuje m.in. niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, utrudniania przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych, z tego względu należy zachować szczególną ostrożność przy wykonywaniu prac ziemnych w pobliżu rowów i rurociągów drenarskich tak aby ich nie uszkodzić.

Na terenie gminy Żelechów istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką Gminnej Spółki Wodnej Żelechów oraz indywidualnych właścicieli gruntów. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych to m.in. rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi o średnicy poniżej 0,6 m, czy ziemne stawy rybne, jeśli służą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby. Na obszarze gminy grunty zmeliorowane występują praktycznie na całym jej obszarze, w obrębach ewidencyjnych: Kalinów, Kotłówka, Łomnica, Nowy Goniwilk, Nowy Kębłów, Piastów, Sokolniki, Stary Goniwilk, Stary Kębłów, Stefanów, Władysławów, Wola Żelechowska i Zakrzówek, a także na obszarze miasta Żelechowa.

Zgodnie z art. 188 ust. 1 Prawo wodne utrzymywanie urządzeń wodnych należy do ich właścicieli i polega na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji.

Właściciele gruntów, na których znajdują się urządzenia wodne oraz zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie rowów zobowiązani są do ich utrzymywania we właściwym stanie zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne. Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie sprawuje nadzoru nad urządzeniami melioracyjnymi (rowy, drenowanie) występującymi na gruntach rolnych.

Wykonywanie prac utrzymaniowych rowów melioracyjnych musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska oraz ochrony przyrody.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów zmeliorowanych

Zapisy planu ogólnego miasta i gminy Żelechów **nie kolidują** z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych **nie wpływają na wyznaczenie stref**, ponieważ **przepisy odrębne nie wykluczają** zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń, jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji.

5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej, na terenie gminy Żelechów **nie występują** udokumentowane osuwiska ani obszary predysponowane do występowania na nich ruchów masowych.

6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zbiorowe zaopatrzenie w wodę obszarów miasta i gminy Żelechów do celów bytowo-gospodarczych odbywa się poprzez cztery gminne ujęcia, tj.:

- Ujęcie w mieście Żelechowie, położone przy ul. Piłsudskiego, składające się z jednej studni głębinowej (studnia nr 2) zlokalizowanej na działce ew. nr 53/15 w obrębie m. Żelechów oraz ze stacji uzdatniania wody;
- Ujęcie w mieście Żelechowie, położone przy ul. Długiej, składające się ze studni głębinowej zlokalizowanej na działce ew. nr 2728/15 w obrębie m. Żelechów;
- Ujęcie w Piastowie składające się z trzech studni głębinowych zlokalizowanych na działce ew. nr 622/5 w obrębie Piastów oraz ze stacji uzdatniania wody;
- Ujęcie w Nowym Goniwilku składające się z trzech studni głębinowych zlokalizowanych na działce ew. nr 642 w obrębie Nowy Goniwilk oraz ze stacji uzdatniania wody;

Ponadto na terenie gminy znajdują się ujęcia wód podziemnych, z których pobierana woda wykorzystywana jest cele socjalno-bytowe, gospodarcze i przemysłowe.

Tabela 6. Ujęcia wód podziemnych na terenie miasta i gminy Żelechów, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne

źródło: PGW Wody Polskie RZGW w Warszawie

Lp.	lokalizacja	opis	Pozwolenie wodnoprawne (PWP)	strefa ochrony bezpośr.
1	dz. ew. nr 53/15 obr. m. Żelechów	pobór wód w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia	WW.ZUZ.4210.616.2025 Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie z dn. 20.08.2025 r.	+
2	dz. ew. nr 2728/15 obr. m. Żelechów	pobór wód w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia	WA.ZUZ.6.4210.784.2022.MWL Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie z dn. 10.01.2023 r.	+
3	dz. ew. nr 642 obr. Nowy Goniwilk	pobór wód w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia	WA.ZUZ.6.4210.784.2022.MWL Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie z dn. 10.01.2023 r.	+
4	dz. ew. nr 622/5 obr. Piastów	pobór wód w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia	WA.ZUZ. 4210.58.2025 Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie z dn. 15.04.2025 r.	+
5	dz. ew. nr 472 obr. m. Żelechów	pobór wód na potrzeby zakładu	RŚ.6341.55.2014 Starosta Garwoliński z dn. 11.07.2014 r.	+
6	dz. ew. nr 1455/14 obr. m. Żelechów	pobór wód na potrzeby socjalno-bytowe szkoły	RŚ.6223-26/2005 Starosta Garwoliński z dn. 23.09.2005 r.	+
7	dz. ew. nr 1456 obr. m. Żelechów	nieeksploatowana	bd	-
8	dz. ew. nr 194/3 obr. Janówek	pobór wód na potrzeby leśniczówki	RŚ.6223-9/2004 Starosta Garwoliński z dn. 29.03.2004 r.	+
9	dz. ew. nr 68/7 obr. m. Żelechów	pobór wód na cele piekarni, potrzeby technologiczne myjni i socjalno-bytowe	RŚ.6223-6/2005 Starosta Garwoliński z dn. 29.04.2005 r.	-

Zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody

wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy m.in. ustanawianie stref ochronnych ujęć wody. Strefę ochronną stanowi obszar, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Strefa ochronna może obejmować wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody.

Obszar miasta i gminy Żelechów znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych obejmujących tereny ochrony pośredniej ujęć wód.

Dla ujęć wód podziemnych ustanowione zostały strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej.

W zasięgu stref ochrony bezpośredniej obowiązują następujące zakazy i nakazy:

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

Rysunek 7. Lokalizacja ujęć wód podziemnych oraz stref ochrony bezpośredniej na terenie gminy Żelechów

źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie RZGW w Warszawie



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym stref ochronnych ujęć wody

W każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, w związku z powyższym możliwe jest utrzymanie istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

7. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy Żelechów **nie wyznaczono** obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z dnia 2024 r, poz. 1087 z późn. zm.).

8. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Złoża kopalin oraz tereny górnicze i obszary górnicze

Na obszarze gminy Żelechów **nie występują** złoża kopalin ani tereny i obszary górnicze

Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Żelechów **nie występują** udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach gminy Żelechów **nie występują** udokumentowane podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Żelechów **nie zalicza się** do gmin uzdrowiskowych, na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 z późn. zm.).

10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zabytki nieruchome

Rejestr zabytków

Na terenie gminy Żelechów znajduje się jedenaście obiektów wpisanych do rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wykaz przedstawia tabela poniżej.

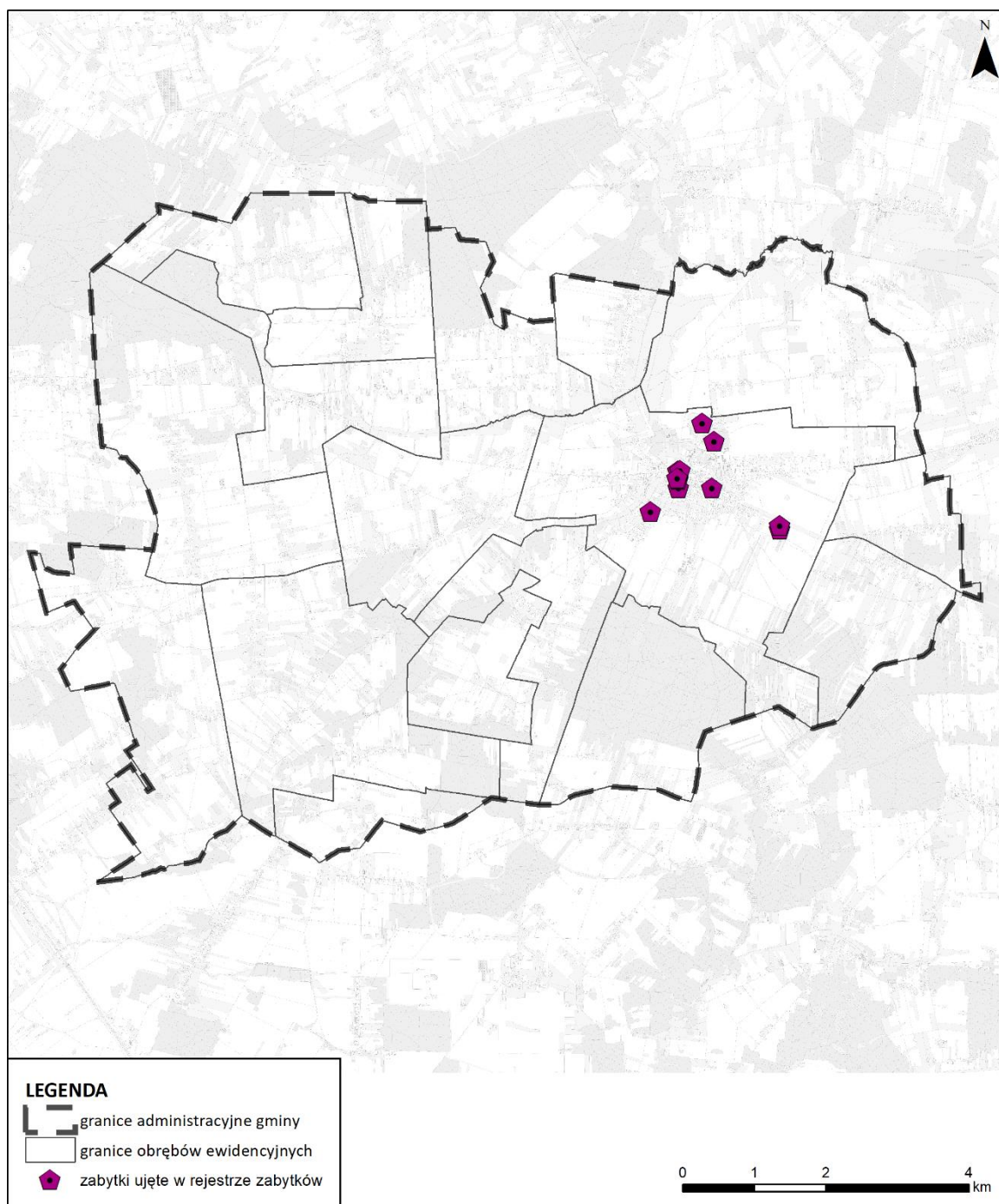
Tabela 7 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

L.p.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres	Numer rejestru	Okres powstania	Ewidencja
1.	Rynek (układ przestrzenny z przyległymi kwartałami)	Żelechów		A-468 z 13.03.1998	k. XVIII-XIX	NIE
2.	Ratusz z sukiennicami	Żelechów	Ul. Rynek 1	A-7/38 z 25.01.1955 (38 z 25.10.1957)	XVIII/XIX	TAK
3.	Kościół parafialny pw. Zwiastowania NMP	Żelechów		A-51/261 z 18.07.1960 i z 28.02.2000	1692-1728, 1836, k. XIX rozbud. 1889-1894	TAK
4.	Cmentarz przykościelny	Żelechów		51 z 28.02.2000	-	TAK
5.	Kościół filialny pw. św. Stanisława Biskupa	Żelechów		A-54/267 z 25.11.1960 i z 28.02.2000	1741, XIX, XX	TAK
6.	Cmentarz przykościelny	Żelechów		54 z 29.02.2000	-	TAK
7.	Zespół pałacowy: -pałac, -oficyna, -park	Żelechów	Ul. Marszałk a Józefa Piłsudski ego 36A	A-53/266 z 25.09.1960 i z 10.01.1998	XVIII-XIX	TAK
8.	Zespół folwarczny: -stróżówka, -dwojak, -trojak, -ośmiorak, -chlew, -chlew-obora-stajnia, -dawne warsztaty ob. obora, -spichlerz	Żelechów	Ul. Marszałk a Józefa Piłsudski ego	A-389 z 16.03.1987 i z 03.03.2000	k. XIX	TAK
9.	Dworek	Żelechów	ul. Wojska Polskiego 7a	A-363 z 31.12.1983 i z 02.03.2000	1 poł. XIX	TAK
10.	Cmentarz żydowski	Żelechów	ul. Chłopicki ego	A-1188 z 28.05.2013	pocz. XIX- 1945	TAK
11.	Mykwa – łaźnia rytualna, w piwnicy nieistniejącego domu kahalnego	Żelechów	ul. Pudły	A-1358 z 21.11.2016 i z 20.12.2016	1930	NIE

Źródło: Rejestr zabytków województwa mazowieckiego - Delegatura Siedlce

Rysunek 8 Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego



Gminna ewidencja zabytków

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występuje 118 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żelechów.

Tabela 8 Wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Żelechów (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – Delegatura Siedlce)

L.p.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres
1.	Układ urbanistyczny miejscowości, XV-XIX w.	Żelechów	Żelechów
2.	Wikariat w zespole kościoła par. pw. Zwiastowania NMP	Żelechów	
3.	Kancelaria parafialna w zespole kościoła par. pw. Zwiastowania NMP	Żelechów	
4.	Cmentarz parafialny	Żelechów	
5.	Kaplica grobowa Ordęgów na cmentarzu parafialnym	Żelechów	
6.	Strażnica OSP	Żelechów	Kościuszki 25
7.	Dom murowano-drewniany nr 7	Żelechów	Chłopickiego 7
8.	Dom drewniany nr 10	Żelechów	Chłopickiego 10
9.	Dom drewniany nr 17	Żelechów	Chłopickiego 17
10.	Dom drewniany nr 20	Żelechów	Chłopickiego 20
11.	Dom drewniany nr 30	Żelechów	Chłopickiego 30
12.	Dom drewniany nr 44	Żelechów	Chłopickiego 44
13.	Dom drewniany nr 54	Żelechów	Chłopickiego 54
14.	Dom drewniany nr 17	Żelechów	Długa 17
15.	Dom drewniany nr 39	Żelechów	Długa 39
16.	Dom drewniany nr 59	Żelechów	Długa 59
17.	Dom drewniany nr 66	Żelechów	Długa 66
18.	Dom murowany nr 72	Żelechów	Długa 72
19.	Dom drewniano-murowany nr 120	Żelechów	Długa 120
20.	Dom drewniany nr 122	Żelechów	Długa 122
21.	Dom drewniany nr 124	Żelechów	Długa 124
22.	Dom murowany nr 136	Żelechów	Długa 136
23.	Kapliczka murowana, przydrożna z figurą św. Jana Nepomucena	Żelechów	Długa
24.	Figura kamienna, przydrożna z rzeźbą Chrystusa	Żelechów	Długa
25.	Młyn elektryczny	Żelechów	Długa
26.	Dom drewniany nr 1	Żelechów	Kilińskiego 1
27.	Dom drewniany nr 2	Żelechów	Kilińskiego 2
28.	Dom drewniany nr 26	Żelechów	Konopnickiej 26
29.	Dom drewniany nr 18	Żelechów	Kościuszki 18
30.	Dom murowany nr 29	Żelechów	Kościuszki 29
31.	Dom drewniany nr 31	Żelechów	Kościuszki 31
32.	Pomnik granitowy upamiętniający Konstytucję 3-Maja	Żelechów	Kościuszki
33.	Dom drewniany nr 4	Żelechów	Lelewela 4
34.	Dom drewniany nr 11	Żelechów	Lelewela 11
35.	Dom drewniany nr 16	Żelechów	Lelewela 16
36.	Dom drewniany nr 28	Żelechów	Lelewela 28
37.	Dom murowany nr 35	Żelechów	Lelewela 35
38.	Dom drewniany nr 6	Żelechów	Lipowa 6
39.	Dom drewniany nr 8	Żelechów	Lipowa 8
40.	Dom murowany nr 22, ob. Bank	Żelechów	Piłsudskiego 22
41.	Dom murowany nr 26	Żelechów	Piłsudskiego 26
42.	Dom murowany nr 32	Żelechów	Piłsudskiego 32

43.	Dom murowany nr 37, ob. UM i G	Żelechów	Piłsudskiego 37
44.	Dom drewniany nr 2	Żelechów	Pudły 2
45.	Dom drewniany nr 7	Żelechów	Pudły 7
46.	Pomnik poległych i pomordowanych w latach 1939-1945	Żelechów	Pudły
47.	Dom drewniany nr 4	Żelechów	Reymonta 4
48.	Dom drewniany nr 22	Żelechów	Reymonta 22
49.	Dom murowany nr 4	Żelechów	Rynek 4
50.	Dom murowany nr 8	Żelechów	Rynek 8
51.	Dom drewniany nr 6	Żelechów	Staszica 6
52.	Dom murowany nr 14	Żelechów	Staszica 14
53.	Dom drewniany nr 16	Żelechów	Staszica 16
54.	Dom drewniany nr 18	Żelechów	Staszica 18
55.	Dom drewniany nr 2	Żelechów	Traugutta 2
56.	Dom murowany nr 3	Żelechów	Traugutta 3
57.	Dom drewniany nr 12	Żelechów	Traugutta 12
58.	Dom murowany nr 14	Żelechów	Traugutta 14
59.	Dom murowany nr 17	Żelechów	Traugutta 17
60.	Dom drewniany nr 24	Żelechów	Traugutta 24
61.	Dom murowany nr 4	Żelechów	Waisenberga 4
62.	Dom drewniany nr 55	Żelechów	Wilczyska 55
63.	Dom murowano-drewniany nr 3	Żelechów	Wojska Polskiego 3
64.	Dom drewniany nr 10	Żelechów	Wojska Polskiego 10
65.	Dom murowany nr 15	Żelechów	Wojska Polskiego 15
66.	Dom drewniany nr 29	Żelechów	Wojska Polskiego 29
67.	Dom drewniany nr 49	Żelechów	Wojska Polskiego 49
68.	Kapliczka murowana, przydrożna	Żelechów	Wojska Polskiego
69.	Układ przestrzenny miejscowości, XVI-XIX w.	Gózddek	Gózddek
70.	Dom drewniany nr 2	Gózddek	Gózddek 2
71.	Dom drewniany nr 4	Gózddek	Gózddek 4
72.	Dom drewniany nr 44	Gózddek	Gózddek 44
73.	Dom drewniany nr 48	Gózddek	Gózddek 48
74.	Kapliczka murowana naprzeciwko posesji nr 14	Gózddek	Gózddek 14
75.	Dom drewniany nr 19	Gąsiorzy	Gąsiorzy 19
76.	Dom drewniany nr 21	Gąsiorzy	Gąsiorzy 21
77.	Dom drewniany nr 15	Huta Żelechowska	Huta Żelechowska 15
78.	Obora murowana w zagrodzie nr 54	Huta Żelechowska	Huta Żelechowska 54
79.	Układ przestrzenny miejscowości, XVII-XIX w.	Kalinów	Kalinów
80.	Dom drewniany nr 12	Kalinów	Kalinów 12
81.	Dom drewniany nr 20	Kalinów	Kalinów 20
82.	Dom drewniany nr 28	Kalinów	Kalinów 28
83.	Dom drewniany nr 38	Kalinów	Kalinów 38
84.	Dom drewniany nr 40	Kalinów	Kalinów 40
85.	Kuźnia drewniana w zespole domu nr 2	Kalinów	Kalinów 2
86.	Kapliczka murowana, przydrożna	Kalinów	Kalinów
87.	Układ przestrzenny miejscowości, XVII-XIX w.	Kotłówka	Kotłówka
88.	Dom murowany nr 4	Kotłówka	Kotłówka 4
89.	Dom drewniany nr 41	Nowy Goniwilk	Nowy Goniwilk 41
90.	Dom drewniany nr 18	Nowy Kębłów	Nowy Kębłów 18
91.	Dom drewniany nr 2	Piastów	Piastów 2
92.	Budynek gospodarczy w zespole domu nr 2	Piastów	Piastów 2
93.	Kuźnia drewniana w zespole domu nr 2	Piastów	Piastów 2

94.	Dom drewniany nr 18	Piastów	Piastów 18
95.	Dom drewniany nr 39	Piastów	Piastów 39
96.	Dom drewniany nr 50	Piastów	Piastów 50
97.	Dom drewniany nr 69	Piastów	Piastów 69
98.	Dom drewniany nr 70	Piastów	Piastów 70
99.	Dom drewniany nr 95	Piastów	Piastów 95
100.	Kapliczka murowana, przydrożna w środkowej części wsi	Piastów	Piastów
101.	Kapliczka murowana, przydrożna przy skrzyżowaniu z drogą Żelechów - Gończyce	Piastów	Piastów
102.	Pomnik betonowy, poświęconym poległym w latach 1939-1945	Piastów	Piastów
103.	Dom drewniany nr 12	Stary Goniwilk	Stary Goniwilk 2
104.	Dom drewniany nr 33	Stary Goniwilk	Stary Goniwilk 33
105.	Dom drewniany nr 5	Stary Kęblów	Stary Kęblów 5
106.	Dom drewniany nr 17	Stary Kęblów	Stary Kęblów 17
107.	Kapliczka murowana, przydrożna w pn. części wsi	Stary Kęblów	Stary Kęblów
108.	Kościół filialny pw. Matki Boskiej Częstochowskiej	Stefanów	Stefanów
109.	Dom drewniany nr 72	Stefanów	Stefanów 72
110.	Dom drewniany nr 15	Władysławów	Władysławów 15
111.	Dom drewniany nr 16	Władysławów	Władysławów 16
112.	Dom drewniany nr 21	Władysławów	Władysławów 21
113.	Dom drewniany nr 112	Wola Żelechowska	Wola Żelechowska 112
114.	Dom drewniany nr 121	Wola Żelechowska	Wola Żelechowska 121
115.	Kapliczka murowana, przydrożna przy posesji nr 119A	Wola Żelechowska	Wola Żelechowska 119A
116.	Układ przestrzenny miejscowości, XVI-XIX w.	Zakrzówek	Zakrzówek
117.	Dom drewniany nr 9	Zakrzówek	Zakrzówek 9
118.	Dom drewniano-murowany nr 22	Zakrzówek	Zakrzówek 22

Źródło: Gminna ewidencja zabytków gminy Żelechów

Zabytki archeologiczne

W granicach administracyjnych gminy Żelechów zewidencjonowano 1 stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

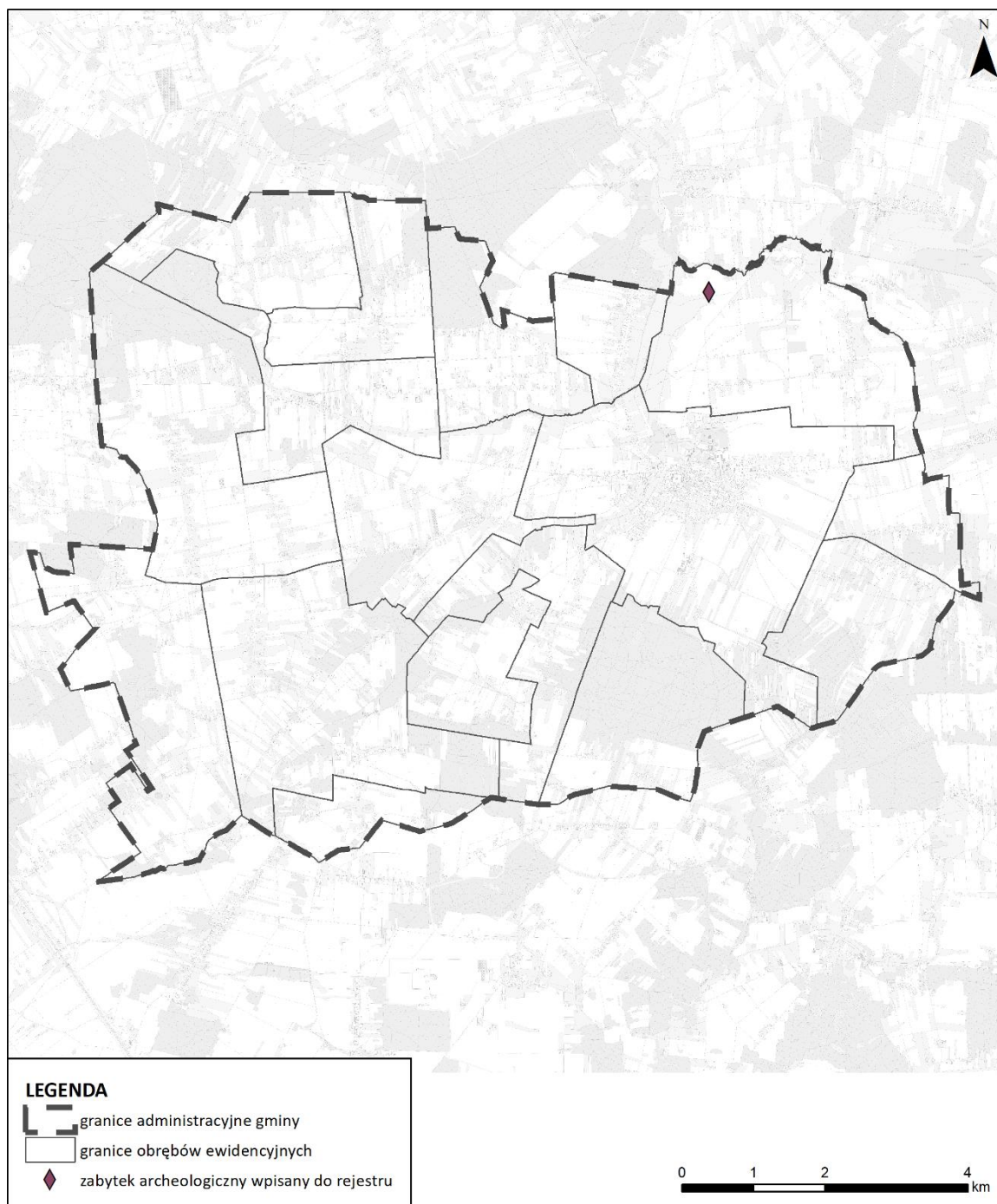
Tabela 9 Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego znajdujących się na terenie gminy Żelechów

L.p.	Miejscowość	Obszar	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Czas powstania	Nr rejestru zabytków
1.	Huta Żelechowska	65-75	1	1	średniowiecze	A-248/1058

Źródło: Wykaz zabytków województwa mazowieckiego - Delegatura Siedlce stan na 21 grudnia 2023 roku

Rysunek 9 Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru nieruchomości województwa mazowieckiego



Zabytki archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występuje 137 zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żelechów.

Tabela 10 Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Żelechów (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego)

L.p.	Miejscowość	Obszar	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Czas powstania
1.	Nowy Goniwilk	65-74	2	1	epoka neolitu
2.	Nowy Goniwilk	65-74	3	2	epoka kamienia
3.	Nowy Goniwilk	65-74	4	3	epoka kamienia
4.	Nowy Goniwilk	65-74	5	4	epoka kamienia
5.	Nowy Goniwilk	65-74	22	5	okres rzymski
6.	Nowy Goniwilk	65-74	26	6	epoka kamienia – epoka żelaza, wczesne średniowiecze, okres nowożytny
7.	Nowy Goniwilk	65-74	27	7	starożytność
8.	Nowy Goniwilk	65-74	28	8	wczesne średniowiecze
9.	Nowy Goniwilk	65-74	33	9	okres rzymski
10.	Nowy Goniwilk	65-74	34	10	epoka kamienia
11.	Nowy Goniwilk	65-74	35	11	starożytność
12.	Stary Goniwilk	65-74	32	1	wczesne średniowiecze, nieokreślony
13.	Gózddek	65-74	41	3	wczesne średniowiecze
14.	Gózddek	65-75	35	1	starożytność
15.	Gózddek	65-75	36	2	wczesne średniowiecze
16.	Huta Żelechowska	65-75	3	1	wczesne średniowiecze
17.	Huta Żelechowska	65-75	8	16	epoka kamienia – epoka brązu
18.	Huta Żelechowska	65-75	9	17	wczesne średniowiecze, okres nowożytny
19.	Huta Żelechowska	65-75	10	18	paleolit schyłkowy
20.	Huta Żelechowska	65-75	11	5	epoka kamienia – epoka żelaza
21.	Huta Żelechowska	65-75	12	6	epoka kamienia
22.	Huta Żelechowska	65-75	13	7	wczesne średniowiecze
23.	Huta Żelechowska	65-75	14	8	wczesne średniowiecze, okres nowożytny
24.	Huta Żelechowska	65-75	15	9	wczesne średniowiecze, późne średniowiecze
25.	Huta Żelechowska	65-75	16	10	epoka kamienia – epoka żelaza, wczesne średniowiecze
26.	Huta Żelechowska	65-75	17	11	wczesne średniowiecze, późne średniowiecze
27.	Huta Żelechowska	65-75	18	12	starożytność – wczesne średniowiecze
28.	Huta Żelechowska	65-75	19	13	epoka kamienia – epoka żelaza

29.	Huta Żelechowska	65-75	20	14	mezolit
30.	Huta Żelechowska	65-75	21	15	okres rzymski
31.	Huta Żelechowska	65-75	22	16	mezolit, epoka neolitu, epoka kamienia – epoka żelaza, wczesna epoka brązu, starożytność, wczesne średniowiecze, okres nowożytny, nieokreślony
32.	Huta Żelechowska	65-75	23	17	epoka kamienia – epoka żelaza
33.	Huta Żelechowska	65-75	24	18	wczesne średniowiecze
34.	Huta Żelechowska	65-75	25	19	wczesna epoka brązu, starożytność
35.	Huta Żelechowska	65-75	26	20	epoka kamienia
36.	Huta Żelechowska	65-75	27	21	późne średniowiecze, okres nowożytny
37.	Huta Żelechowska	65-75	28	22	nieokreślony
38.	Huta Żelechowska	65-75	29	23	starożytność
39.	Huta Żelechowska	65-75	30	24	neolit
40.	Huta Żelechowska	65-75	31	25	epoka kamienia – epoka brązu
41.	Huta Żelechowska	65-75	32	26	wczesne średniowiecze
42.	Huta Żelechowska	65-75	33	27	okres nowożytny
43.	Janówek	66-75	6	1	XVI-XVII, XIX-XX
44.	Kalinów	65-74	7	1	epoka kamienia
45.	Kalinów	65-74	8	2	epoka kamienia
46.	Kalinów	65-74	30	3	wczesne średniowiecze
47.	Kalinów	65-74	31	4	epoka kamienia – epoka brązu, starożytność
48.	Kalinów	65-74	42	5	epoka żelaza, okres nowożytny
49.	Kotłówka	66-75	5	1	XVI-XVII, XIX-XX
50.	Kotłówka	66-75	11	2	epoka kamienia – epoka żelaza
51.	Kotłówka	66-75	12	3	starożytność
52.	Łomnica	65-74	1	1	nieokreślony
53.	Łomnica	65-74	36	2	epoka kamienia
54.	Łomnica	65-74	37	3	starożytność
55.	Łomnica	65-74	38	4	starożytność, wczesne średniowiecze, okres nowożytny, nieokreślony
56.	Łomnica	65-74	39	5	epoka kamienia – epoka brązu, okres rzymski, starożytność, nieokreślony
57.	Łomnica	65-74	40	6	starożytność, okres nowożytny, nieokreślony
58.	Piastów	65-74	10	2	epoka kamienia – epoka brązu
59.	Piastów	65-74	11	15	epoka kamienia – epoka brązu

60.	Piastów	65-74	29	16	wczesne średniowiecze
61.	Piastów	65-74	14	1	epoka neolitu
62.	Piastów	65-74	15	2	epoka kamienia – epoka brązu
63.	Sokolniki	66-74	18	1	starożytność
64.	Stary Kębłów	66-74	2	1	XIV-XV, XVI, XVII, XVIII
65.	Stary Kębłów	66-74	24	2	XIII?, XVI-XVII
66.	Stary Kębłów	66-74	25	3	XII-XIII?, XVII
67.	Stefanów	66-74	3	1	XVI-XVIII, XIX-XX, XIX-XX
68.	Stefanów	66-74	4	2	okres halszacki
69.	Stefanów	66-74	5	3	epoka neolitu, epoka neolitu, wczesna epoka brązu
70.	Stefanów	66-74	6	4	epoka neolitu, epoka brązu,
71.	Stefanów	66-74	6A	4A	epoka neolitu
72.	Stefanów	66-74	6B	4B	epoka brązu?
73.	Stefanów	66-74	6C	4C	epoka brązu?
74.	Stefanów	66-74	6D	4D	epoka neolitu?
75.	Stefanów	66-74	6E	4E	epoka brązu
76.	Stefanów	66-74	6F	4F	mezolit-neolit
77.	Stefanów	66-74	6G	4G	epoka neolitu
78.	Stefanów	66-74	6H	4H	epoka neolitu
79.	Stefanów	66-74	6I	4I	epoka neolitu
80.	Stefanów	66-74	6J	4J	epoka neolitu?
81.	Stefanów	66-74	7	5	starożytność?
82.	Stefanów	66-74	8	6	epoka neolitu
83.	Stefanów	66-74	9	7	epoka neolitu – epoka brązu?
84.	Stefanów	66-74	10	8	mezolit?, epoka neolitu?, XVI-XVIII
85.	Stefanów	66-74	11	9	epoka neolitu
86.	Stefanów	66-74	16	10	mezolit?, epoka neolitu?
87.	Stefanów	66-74	17	11	wczesna epoka brązu?
88.	Stefanów	66-74	19	12	epoka kamienia – epoka żelaza
89.	Stefanów	66-74	20	13	epoka kamienia – epoka żelaza
90.	Stefanów	66-74	21	14	mezolit
91.	Stefanów	66-74	22	15	epoka neolitu, XV, XVI-XVII, XVIII-XX
92.	Stefanów	66-74	28	16	paleolit schyłkowy, epoka kamienia – epoka brązu
93.	Stefanów	66-74	29	17	nieokreślony
94.	Stefanów	66-74	30	18	wczesna epoka brązu?
95.	Władysławów	66-74	23	1	epoka kamienia – epoka żelaza
96.	Władysławów	66-74	26	2	epoka kamienia – epoka żelaza
97.	Władysławów	66-74	27	3	XI-XII, XVII
98.	Władysławów	66-74	31	4	XVI – XVII, XIX
99.	Władysławów	66-74	32	5	koniec XV – XVII, XIX
100.	Wola Żelechowska	65-74	6	2	nieokreślony
101.	Wola Żelechowska	65-74	15	3	epoka żelaza, wczesne średniowiecze, wczesne średniowiecze, okres nowożytny
102.	Wola Żelechowska	65-74	16	4	starożytność, późne średniowiecze
103.	Wola Żelechowska	65-74	17	5	okres nowożytny, nieokreślony

104.	Wola Żelechowska	65-74	18	6	starożytność, wczesne średniowiecze, okres nowożytny
105.	Wola Żelechowska	65-74	19	7	nieokreślony
106.	Wola Żelechowska	65-74	20	8	starożytność, nieokreślony
107.	Wola Żelechowska	65-74	21	9	wczesne średniowiecze, okres nowożytny
108.	Wola Żelechowska	65-74	23	10	epoka kamienia – epoka brązu, wczesne średniowiecze
109.	Wola Żelechowska	65-74	24	11	epoka kamienia – epoka żelaza, wczesne średniowiecze
110.	Wola Żelechowska	65-74	25	12	epoka kamienia – epoka brązu
111.	Wola Żelechowska	66-74	1	1	od 1 połowy XV wieku po czasy współczesne, XV, XVI, XVII
112.	Zakrzówek	66-75	2	1	od połowy XV wieku do czasów współczesnych
113.	Zakrzówek	66-75	3	2	XVII-XVIII, XIX
114.	Zakrzówek	66-75	4	3	epoka kamienia – epoka żelaza, XVI-XVII, XVIII-XIX, XIX?
115.	Żelechów	65-74	12	10	epoka kamienia – epoka żelaza, okres nowożytny
116.	Żelechów	65-74	13	11	epoka brązu
117.	Żelechów	65-74	14	12	epoka kamienia – epoka żelaza
118.	Żelechów	65-75	1	1	wczesne średniowiecze
119.	Żelechów	65-75	2	2	późne średniowiecze
120.	Żelechów	65-75	5	13	epoka neolitu
121.	Żelechów	65-75	6	14	mezolit
122.	Żelechów	65-75	7	15	starożytność – wczesne średniowiecze
123.	Żelechów	65-75	34	9	okres nowożytny
124.	Żelechów	66-74	12	7	epoka neolitu/ wczesna epoka brązu
125.	Żelechów	66-74	13	8	epoka neolitu
126.	Żelechów	66-75	1	1	XIII – XV, XV-XVI, prawa miejskie nadał w 1447 r. Kazimierz Jagiellończyk
127.	Żelechów	66-75	1A	2A	epoka żelaz, XVI-XVII
128.	Żelechów	66-75	1B	2B	XVII
129.	Żelechów	66-75	1C	2C	epoka kamienia – epoka żelaza, XVI- XVII
130.	Żelechów	66-75	1D	2D	XVI-XVII
131.	Żelechów	66-75	1E	2E	XVII-XVIII
132.	Żelechów	66-75	1F	2F	XVII, XVIII – XIX
133.	Żelechów	66-75	1G	2G	XVII-XVIII
134.	Żelechów	66-75	7	3	XVIII (po 1720 r.)
135.	Żelechów	66-75	8	4	nieokreślony
136.	Żelechów	66-75	9	5	epoka neolitu – epoka brązu?
137.	Żelechów	66-75	10	6	epoka kamienia – epoka żelaza

Źródło: Gminna ewidencja zabytków gminy Żelechów

Ochrona zabytków ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Żelechów obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefa pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmująca:

- 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 historyczny układ przestrzenny Żelechowa – w tym rozplanowanie, zabudowa oraz powiązany z nimi teren i krajobraz – zachował się w na tyle dużym stopniu, że wyraźnie wyróżnia się na tle współczesnej struktury przestrzennej miasta. Obszar ten charakteryzuje się dominacją elementów historycznej kompozycji przestrzennej, które w sposób czytelny odzwierciedlają genezę zespołu oraz stanowią reprezentatywny przykład określonego etapu rozwoju architektury i urbanistyki – zarówno pod względem rozplanowania, formy zabudowy, jak i układu przestrzeni oraz krajobrazu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r., dla terenu wokół kościoła filialnego w Stefanowie, objętego strefą „A” – strefą pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, ustala:

- zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
- nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącego kształtu cmentarza przykościelnego, utrzymanie istniejących alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- zakaz budowy ogrodzeń od strony ulicy w formie siatek i betonowych prefabrykatów,
- stosowanie linii kablowych w przypadku realizacji nowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
- sukcesywna wymiana napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe (w ramach przeprowadzanych remontów i modernizacji).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, przyjęty Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r., obejmuje układ Nowego Rynku i rynku pierwotnego, teren kościoła parafialnego p.w. Zwiastowania Najświętszej Maryi Panny z przyległym fragmentem wrzecionowatego układu ulic, teren wokół kościoła filialnego p.w. św. Stanisława Kostki, teren zespołu folwarcznego, teren zespołu dworsko-parkowego oraz teren działki przy ul. Długiej 136, które objęte są strefą „A” – strefą pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Dla ww. strefy plan miejscowy ustala:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. istniejącego układu ulic, szpalerów drzew, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników i cieków wodnych,
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych,

- zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, z wyjątkiem kwartałów zabudowy przyrynkowej oraz terenu zespołu folwarcznego,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- nawiązanie 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 25%),
- stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach okien dwuskrzydłowych (o równych skrzydłach) z nadświetlem lub bez,
- stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą orientowaną równolegle do linii pierzei ulicznej lub rynkowej, o spadku połąci dachowych wynoszącym $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, a w przypadku budynków w kwartałach przyrynkowych $35^{\circ} \div 40^{\circ}$,
- 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. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych),
- ochrona nawarstwień i obiektów archeologicznych, zalegających pod poziomem gruntu, stanowiących świadectwo przekształceń tkanki miejskiej.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, teren zabytkowego parku dworskiego, przyjęta Uchwałą Nr XXVII/191/10 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2010 r., dla terenu parku dworskiego, objętego strefą „A” – strefą pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, ustala:

- zachowanie historycznych zasad układu budynków istniejących i planowanych,
- dostosowanie form i elewacji planowanych budynków do zabytkowej zabudowy,
- możliwość realizowania obiektów kubaturowych z tym, że każdorazowo takie zamierzenie wymaga uzyskania informacji od organu uprawnionego w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w celu dostosowania go do uwarunkowań lokalnych i wymagań ochrony zabytków, wynikających z przepisów odrębnych,
- zachowanie i ochronę w obrębie wydzielienia terenowego, istniejącego zadrzewienia, z dopuszczeniem możliwości wycinki drzew wskazanych w informacji organu uprawnionego,
- wszelka działalność produkcyjna, techniczna i usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem,
- zachowanie istniejących stawów i rowów,
- dostosowanie gabarytów i formy architektonicznej obiektów nowoprojektowanych do istniejącej zabudowy zespołu dworsko – parkowego oraz do otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem ich ekspozycji z ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- wprowadzenie zieleni rekompensującej ubytki w przypadku wycinki lub przekształcenia struktury i składu ekosystemu zieleni parkowej, z zastosowaniem zasady, że projektowana zielen nie może ograniczać widoczności przy zjazdach z ulicy

Marszałka Józefa Piłsudskiego, a także nie może nadmiernie przesłaniać elewacji budynków,

- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- nawiązanie kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych i 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 40%),
- stosowanie w przebudowywanych budynkach okien dwuskrzydłowych o równych skrzydłach z naświetlem albo bez naświetla,
- stosowanie w przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą główną, równoległą do długości budynku o spadku istniejącym, albo o spadkach pomiędzy 25° a 45°,
- zakaz stosowania w przebudowywanych budynkach dachów jednospadowych i kopertowych (bez wyraźnie ukształtowanej kalenicy), z wyjątkiem oranżerii,
- geometria dachów obiektów technologicznych dostosowana do funkcji,
- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. układu dróg i alei parkowych, szpalerów drzew, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników wodnych i cieków wodnych,
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych,
- stosowanie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych,
- ustala się że ogrodzenie od strony ulicy powinno być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszczalne jest miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, nie powinno przekraczać wysokości istniejącego ogrodzenia oraz powinno nawiązywać formą i materiałami budowlanymi do istniejącego ogrodzenia,
- ustala się zakaz budowy ogrodzeń z siatek lub betonowych prefabrykatów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów – Rynek z przyległymi ulicami, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/250/13 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2013 r., dla terenu rynku z sukiennicami, objętego strefą „A” – strefą pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, ustala:

- zakaz wytyczania nowych ulic zmieniających założenia zachowanego historycznego układu komunikacyjnego i przestrzennego (nie dotyczy koniecznych do obsługi terenu dróg wewnętrznych),
- stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz stylowych latarni dostosowanych do historycznego otoczenia,

- montaż skrzynek przyłączeniowych elektrycznych i gazowych w miejscach najmniej eksponowanych, takich jak tylne elewacje i bramy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/186/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 9 lutego 2017 r., dla południowo-wschodniego fragmentu rynku, objętego strefą „A” – strefą pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, ustala:

- zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącego układu dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników i cieków wodnych,
- zakaz wytyczania nowych ulic zmieniających założenia zachowanego historycznego układu komunikacyjnego i przestrzennego (nie dotyczy koniecznych do obsługi terenu dojazdów),
- stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz stylowych latarni dostosowanych do historycznego otoczenia,
- montaż skrzynek przyłączeniowych elektrycznych i gazowych w miejscach najmniej eksponowanych, takich jak tylne elewacje i bramy,
- dostosowanie nowej i przebudowywanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- nawiązanie 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%),
- stosowanie tynkowania gładkiego w kolorystyce stonowanej, w kolorze bieli, żółci, szarości lub ich pochodnych, o niskim nasyceniu barw (odpowiadające systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 3030) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji okładziną trwałą lub zastosowaniem odcieni z przedziału systemu barwnego NCS powyżej 3030,
- 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 jako pokrycia dachowego współczesnych rozwiązań materiałowych z tworzyw sztucznych imitujących gont lub dachówkę,
- stosowanie wyłącznie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych),

- prowadzenie wszystkich działań inwestycyjnych w tej strefie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr VII/43/19 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 21 marca 2019 r., dla rynku wraz z zachodnim, północo-wschodnim oraz południowym fragmentem zabudowy rynku oraz wjazdami od ul. Krótkiej i Pudły, objętych strefą „A” – strefą pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, ustala:

- zakaz wytyczania nowych ulic zmieniających założenia zachowanego historycznego układu komunikacyjnego i przestrzennego (nie dotyczy koniecznych do obsługi terenu dróg wewnętrznych),
- stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych dostosowanych do historycznego otoczenia,
- montaż skrzynek przyłączeniowych elektrycznych i gazowych w miejscach najmniej eksponowanych, takich jak tylne elewacje i bramy.

Strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmuje:

- 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 Kęblów,
- teren wokół kapliczki we wsi Gózddek,
- 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 obszary związane z historycznym układem przestrzennym Żelechowa, położone poza pierwotnym centrum miejskim. Zaliczają się do nich m.in. historyczne aleje, szpalery drzew, dawne przedmieścia, tereny o genezie rolniczej, a także obszary poddane późniejszej parcelacji. Mimo że ich zabudowa nie przedstawia wysokiej wartości artystycznej i nie figuruje w rejestrze zabytków, stanowi istotny składnik dziedzictwa kulturowego w skali lokalnej.

Do strefy włączono również:

- przestrzenną oprawę obiektów zabytkowych o charakterze dominanty,
- tereny, w których pierwotna struktura urbanistyczna została znacznie przekształcona – m.in. poprzez rozbiórki, przebudowy czy likwidację cieków wodnych i starodrzewów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r., dla terenu wokół szkoły podstawowej w Goniwilku Starym oraz terenu wokół szkoły podstawowej w Stefanowie, objętych strefą „B” – strefą ochrony zachowanych elementów zabytkowych, ustala:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejących alei, szpalerów, historycznej linii zabudowy, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy, w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- wysokość zabudowy noworealizowanej oraz przebudowywanej dostosować do zabudowy istniejącej,
- nawiązanie kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych – poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji, stosowanie w budynkach nowych i przebudowywanych dachów spadzistych kalenicowych (ze spadkiem wynoszącym $30^{\circ} \div 45^{\circ}$),
- zakaz budowy ogrodzeń od strony ulicy w formie siatek i betonowych prefabrykatów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, przyjęty Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r., dla fragmentu średniowiecznego i nowożytnego rozplanowania miasta, terenu cmentarza parafialnego, terenu cmentarza żydowskiego oraz pasa terenu z zabudową przyuliczną po obu stronach ul. Marsz. Piłsudskiego na odcinku od ul. Długiej do granicy terenu zespołu folwarcznego, objętych strefą „B” – strefą ochrony zachowanych elementów zabytkowych, ustala:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. istniejącego układu ulic, szpalerów drzew, osi widokowych i kompozycyjnych,
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- nawiązanie 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 25%),
- stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach okien dwuskrzydłowych (o równych skrzydłach) z nadświetlem lub bez,
- stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą orientowaną równolegle do linii pierzei ulicznej lub rynkowej, o spadku połąci dachowych wynoszącym $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 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. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych),

- ochrona nawarstwień i obiektów archeologicznych, zalegających pod poziomem gruntu, stanowiących świadectwo przekształceń tkanki miejskiej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów – Rynek z przyległymi ulicami, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/250/13 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2013 r., dla terenu w sąsiedztwie runku oraz kościoła parafialnego, objętego strefą „B” – strefą ochrony zachowanych elementów zabytkowych, ustala:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci ulic, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych, zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów parcelacyjnych na obszarach uzupełnianej zachowanej zabudowy historycznej poprzez kształtowanie nowych obiektów w nawiązaniu kształtem, stylem lub tektoniką elewacji do tych podziałów,
- uzupełnianie zabudową mieszkaniowo - usługową, pod warunkiem dostosowania jej gabarytów i detalu architektonicznego do historycznej kompozycji przestrzennej,
- uzupełnianie pierzei ulic zabudową typu tradycyjnych kamienic,
- stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz stylowych latarni dostosowanych do historycznego otoczenia,
- uzgadnianie przez konserwatora zabytków wszelkich działań inwestycyjnych oraz umieszczania szyldów i reklam w zakresie określonym odrębnymi przepisami.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 17 września 2015 r., dla terenu naprzeciwko kapliczki św. Jana, objętego strefą „B” – strefą ochrony zachowanych elementów zabytkowych, ustala:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. istniejącego układu ulic, szpalerów drzew, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowanie nowej i przebudowywanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, o spadku połaci dachowych wynoszącym $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- nawiązanie 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%),
- stosowanie tynkowania gładkiego w stonowanej, pastelowej kolorystyce,
- zakaz stosowania w nowych i przebudowywanych budynkach dachów kopertowych niekalenicowych,
- stosowanie jako pokrycia dachowego współczesnych rozwiązań materiałowych z tworzyw sztucznych imitujących gont lub dachówkę,

- stosowanie wyłącznie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych),
- prowadzenie wszystkich działań inwestycyjnych w tej strefie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr VII/43/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 21 marca 2019 r., dla pojedynczych działek przy ul. Długiej, Al. Wojska Polskiego, ul. Traugutta, ul. Chłopskiego, objętych strefą „B” – strefą ochrony zachowanych elementów zabytkowych, ustala:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci ulic, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- uzupełnianie zabudową, zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów, pod warunkiem dostosowania jej gabarytów i detalu architektonicznego do historycznej kompozycji przestrzennej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- uzupełnianie pierzei ulic zabudową typu tradycyjnych kamienic, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych dostosowanych do historycznego otoczenia.

Strefa ochrony krajobrazu, obejmuje:

- 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 tej strefy 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r., dla terenu sąsiadującego z terenem kościoła filialnego w Stefanowie, objętego strefą „K” – strefą ochrony krajobrazu, ustala:

- zachowanie istniejącego drzewostanu,
- zakaz wprowadzania zwartej zieleni wysokiej,
- zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- zakaz budowy ogrodzeń od strony ulicy w formie betonowych prefabrykatów,
- zakaz lokalizacji agresywnych form urządzeń inżynierskich.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, przyjęty Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r., dla terenu przy parku dworskim oraz przy zespole folwarcznym, objętych strefą „K” – strefą ochrony krajobrazu, ustala:

- zachowanie istniejącego drzewostanu o charakterze historycznym,
- zakaz wprowadzania zwartej zieleni wysokiej,
- zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych,
- zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych – chyba, że ustalenia dla jednostki terenowej nie stanowią inaczej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr VII/43/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 21 marca 2019 r., dla terenu w sąsiedztwie cmentarza parafialnego oraz zespołu dworskiego, objętych strefą „K” – strefą ochrony krajobrazu, ustala:

- zachowanie istniejącego drzewostanu o charakterze historycznym,
- zakaz wprowadzania zwartej zieleni wysokiej,
- zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych – chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

Strefa ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmuje widok na kościół filialny p. w. św. Stanisława bpa z drogi wiodącej do Zakrzówka.

Strefa „E” to strefa ochrony ekspozycji, obejmująca obszar, który stanowi zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, przyjęty Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r., dla terenu przy kościele filialnym p.w. św. Stanisława Kostki od strony drogi do Zakrzówka, objętego strefą ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, ustala:

- zakaz wprowadzania zwartej zieleni wysokiej,
- zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych,
- zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

W związku z występowaniem licznych stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenie gminy Żelechów, w celu ich ochrony ustalono:

- **„W” - strefę ochrony zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków;**
- **„OW” - strefę ochrony zabytków archeologicznych.**

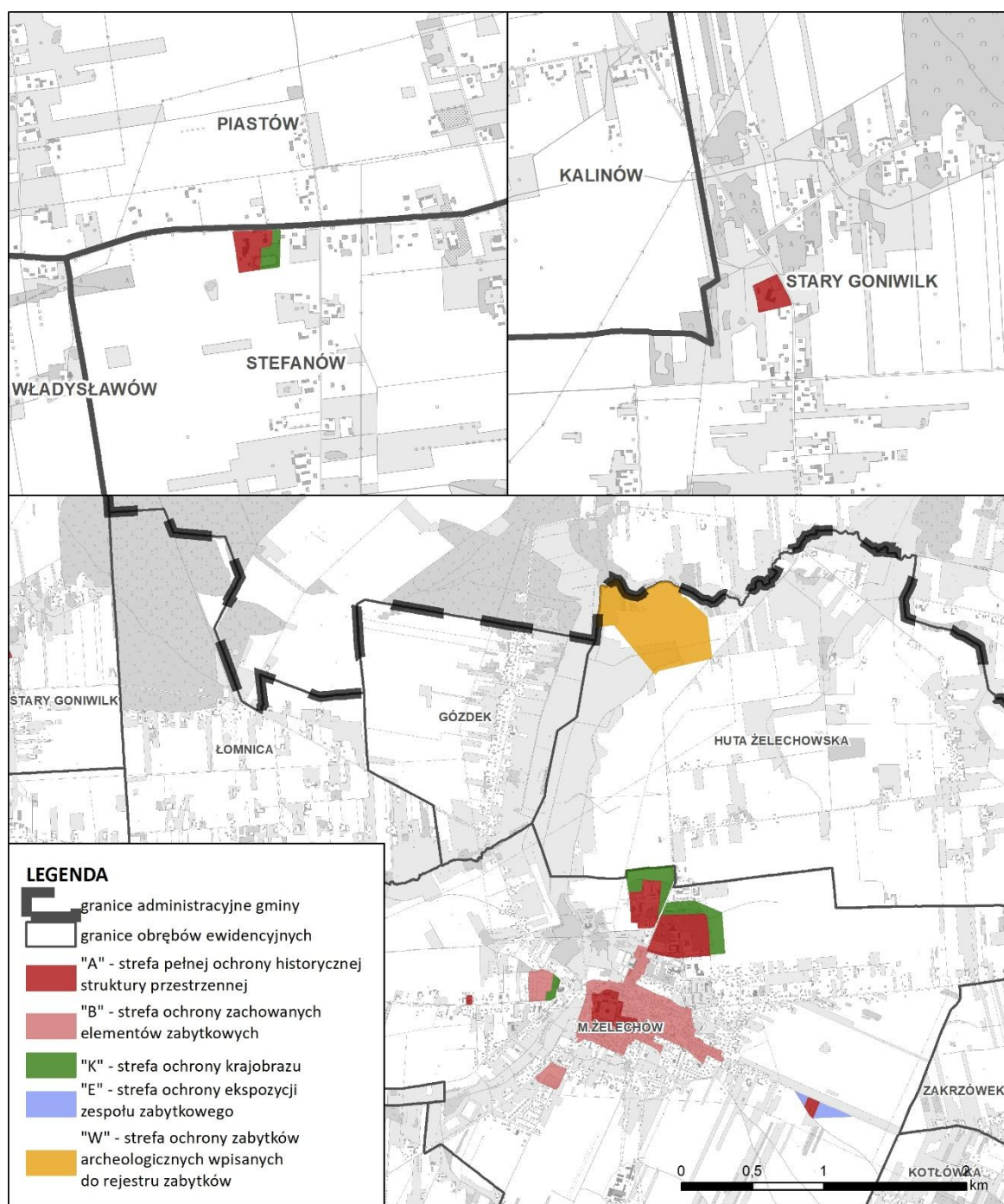
Strefa „W” stanowi ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków: 248/1058 z dnia 20.06.1974 r. - AZP65-75/1/1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, przyjęty Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r., dla terenu osady wczesnośredniowiecznej położonej 1,5 km na północ od m. Żelechowa, objętego strefą ochrony zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ustala zakaz wszelkiej działalności budowlanej i inwestycyjnej.

Dla strefy ochrony zabytków archeologicznych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rysunek 10 Strefy ochrony konserwatorskiej ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne



Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy mamy do czynienia z dobrami kultury współczesnej to „należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.”²

Na terenie gminy Żelechów **brak jest** obiektów mogących zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla zabytków objętych formami ochrony **wyznaczono** strefy planistyczne **umożliwiające ochronę substancji zabytku**, jego formy, otoczenia oraz kompozycji. Ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, a także objętych ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów, natomiast określone **gminne standardy urbanistyczne uwzględniają** dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.

Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków województwa mazowieckiego określono strefy planistyczne zgodne z obecnym sposobem zagospodarowania i wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora. Ponadto w strefach w których zlokalizowane są obiekty ujęte w rejestrze zabytków nie wprowadzono stref umożliwiających realizację obiektów, które mogłyby stanowić dominanty wysokościowe lub przestrzenne. Gminne standardy urbanistyczne dostosowano do stanu istniejącego.

Określone strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do waleń obiektów zabytkowych oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenia rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu.

Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków **będą ustalone** na etapie miejscowych planów. **Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad działalności inwestycyjnej oraz wyznaczenie stref konserwatorskich z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.**

W gminie **nie ma obiektów**, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

² t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.

11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Żelechów **nie występują** pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Żelechów **nie występują** tereny zamknięte i ich strefy ochronne w rozumieniu przepisów odrębnych (prawa geodezyjnego, kartograficznego, infrastruktury, obrony narodowej).

13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Żelechów **nie wyznaczono** obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Żelechów **nie ma wyznaczonych** obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na czas sporządzania planu ogólnego, dla gminy Żelechów brak obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji.

16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Żelechów Rada Powiatu Garwolińskiego **nie wprowadziła** takiej uchwały.

17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

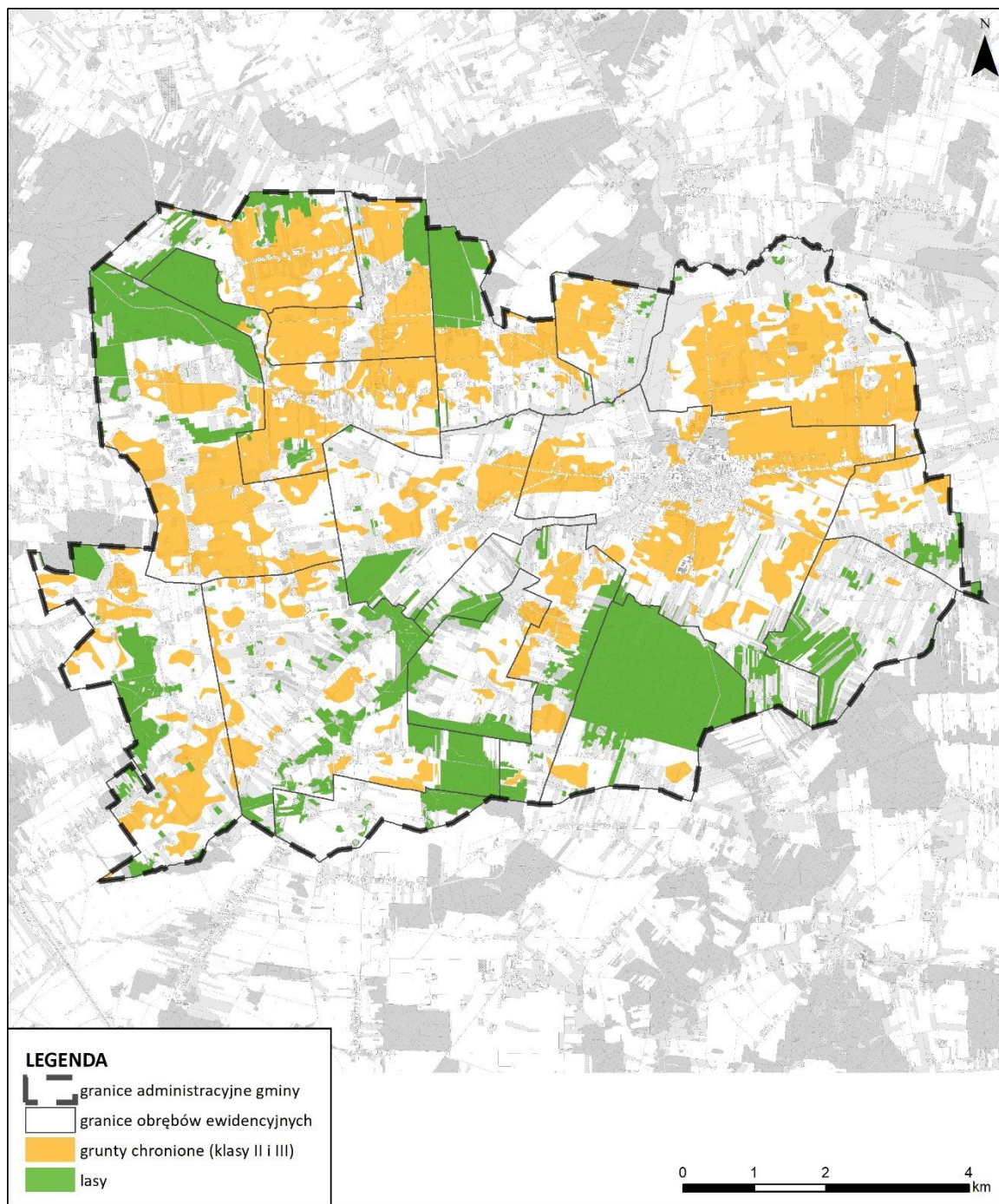
Na terenie gminy Żelechów użytki rolne zajmują 67% jej powierzchni. Grunty orne stanowią 5859 ha. Na terenie gminy Żelechów występuje duże zróżnicowanie klas bonitacyjnych. Przeważają grunty orne klasy IIIB stanowiące 30,4% wszystkich gruntów rolnych, kolejno wielkością są klasy IVa stanowiące 22% i klasy V- 19,6%. Na terenie gminy występują również grunty klasy IIIa, IVb, VI, II, VIz.

Grunty leśne w gminie Żelechów stanowią 16,6% całej jej powierzchni, jest to 1455 ha.

Grunty chronione II i III klasy zajmują 26,4% powierzchni gminy Żelechów, jest to 2309 ha.

Rysunek 11 Gleby wysokich klas bonitacyjnych oraz grunty leśne na terenie gminy Żelechów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ewidencji Gruntów i Budynków



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III oraz gruntów leśnych

Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą lub strefę odpowiednią do obecnego zainwestowania. Profil funkcjonalny strefy otwartej wyklucza w jej granicach powstanie zabudowy. Zasięgi stref produkcji rolniczej oraz wielofunkcyjnych

z zabudową mieszkaniową wynikają z obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz możliwości stworzenia warunków do rozwoju produkcji rolniczej. Strefy gospodarcze SP lub usługowe SU zostały wyznaczone zgodnie z obecnym zagospodarowaniem oraz polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązujących dokumentach planistycznych. Ze względu na umożliwienie rozwoju gminy wskazano strefy gospodarcze i usługowe, które będą nowymi obszarami inwestycyjnych służącym lokalnej społeczności.

Ponadto rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniono użytki rolne klas I – III i obszary te wyznaczono wyłącznie w odległości nie większej niż 50 m:

1. od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia
2. od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

W planie ogólnym **dla zwartych kompleksów gruntów leśnych** wyznaczono strefę otwartą bez możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowej, słonecznej i geotermalnej oraz biogazowni lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych.

18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem, zaś poważna awaria przemysłowa to poważna awaria w zakładzie.

W rejestrze „Potencjalnych Sprawców Poważnych Awarii” prowadzonym przez WIOŚ **nie została wpisana** żadna firma z obszaru miasta i gminy Żelechów klasyfikowana do „Zakładów o Dużym Ryzyku” i „Zakładów Zwiększonego Ryzyka” oraz tych mogących powodować poważne awarie.

19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Żelechów **nie występują** obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125z późn. zm.).

20. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura społeczna

Gmina Żelechów znajduje się w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie garwolińskim. Siedzibą gminy jest miasto Żelechów. Gmina sąsiaduje z gminami: Garwolin, Miastków Kościelny, Łaskarzew, Wilga oraz Sobolew. Dodatkowo, ze względu na położenie w pobliżu granicy województwa mazowieckiego z lubelskim, sąsiaduje również z gminą Maciejowice. Gmina podzielona jest na 17 obrębów ewidencyjnych. Powierzchnia gminy wynosi 87,54 km², co stanowi 6,82% powierzchni powiatu garwolińskiego.

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Żelechów stanowią usługi ochrony zdrowia, oświaty i kultury. Na terenie gminy Żelechów podstawowa opieka zdrowotna zapewniona jest przez prywatne przychodnie lekarskie. Dodatkowo funkcjonują również prywatne gabinety stomatologiczne ze współpracą z NFZ oraz usługi z zakresu rehabilitacji. Obiekty związane ze służbą zdrowia funkcjonujące na terenie gminy Żelechów to:

- 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.

Na terenie gminy Żelechów zlokalizowanych jest 5 aptek, a w Woli Żelechowskiej funkcjonuje Dom Opieki „Leśna Róża”. W Żelechowie istnieje Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Działalność kulturalna na terenie gminy Żelechów skupia się wokół Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Żelechowie, do którego zalicza się Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna i Dom Kultury oraz Izba Pamięci Ziemi Żelechowskiej.

Istotnym elementem kultury są 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 oraz szkolne koła CARITAS.

W gminie znajdują się dwa kościoły. Parafia Zwiastowana Najświętszej Marii Panny w Żelechowie oraz kościół filialny pw. św. Stanisława zlokalizowany w pobliżu drogi na Zakrzówek, są częścią dekanatu Żelechowskiego w diecezji siedleckiej.

Atrakcje turystyczne w gminie Żelechów koncentrują się głównie na szlakach turystycznych, w tym rowerowych, terenach leśnych, pomnikach przyrody, parku zabytkowego należącego do jednego z bardziej wartościowych w Żelechowie, zabytków architektury

i budownictwa oraz znajdujący się w centrum miasta rynek wraz z sukiennicami. W 2009 roku przez Żelechów poprowadzone zostały 3 szlaki rowerowe: zielony zataczający pętlę wzdłuż granic Powiatu Garwolińskiego, niebieski prowadzący z Żelechowa przez Miastków Kościelny, Garwolin, Łaskarzew do Maciejowic oraz czarny szlak rowerowy wiodący z Żelechowa przez Wolę Żelechowską, Piastów do Wólki Ostrożeńskiej.

Na terenie gminy Żelechów istnieje Klub Sportowy „Sęp” Żelechów oraz kompleksy boisk sportowych „Moje Boisko-Orlik 2012” przy Zespole Szkół Ponadpodstawowych w Żelechowie oraz Liceum Ogólnokształcącym. Ponadto w Żelechowie jest Hala Sportowa wraz z otwartymi terenami sportowymi i boiskami na terenach szkolnych.

Na terenie gminy Żelechów jest dobrze rozwinięta baza oświatowa – przedszkola, szkoły podstawowe oraz ponadpodstawowe.

Według Raportu o stanie Gminy Żelechów za 2024 rok na terenie gminy Żelechów w roku szkolnym 2024/2025 funkcjonuje 5 szkół podstawowych:

- Szkoła Podstawowa im. Romualda Traugutta w Żelechowie – 544 uczniów,
- Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego w Starym Goniwilku – 110 uczniów,
- Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza w Starym Kębłowie – 81 uczniów,
- Szkoła Podstawowa im. Tadeusza Kościuszki w Stefanowie – 94 uczniów,
- Szkoła Podstawowa im. Franciszka Kleeberga w Woli Żelechowskiej – 60 uczniów.

W Żelechowie istnieje ponadto Publiczne Przedszkole „Pluszowy Miś”, a w nim Klub Dziecięcy dla dzieci do 3 lat, oddziały przedszkole dla 6-latków przy wszystkich szkołach podstawowych oraz dla dzieci od 3 lat przy Szkołach Podstawowych w Starym Goniwilku i Starym Kębłowie.

Dwie szkoły średnie tj. Liceum Ogólnokształcące im. Joachima Lelewela w Żelechowie oraz Zespół Szkół Ponadpodstawowych im. Ignacego Wyszogoty Zakrzewskiego w Żelechowie prowadzone są przez Powiat Garwoliński.

Na terenie gminy Żelechów funkcjonuje Urząd Miejski w Żelechowie, Urząd Stanu Cywilnego i Urząd Pocztowy w Żelechowie.

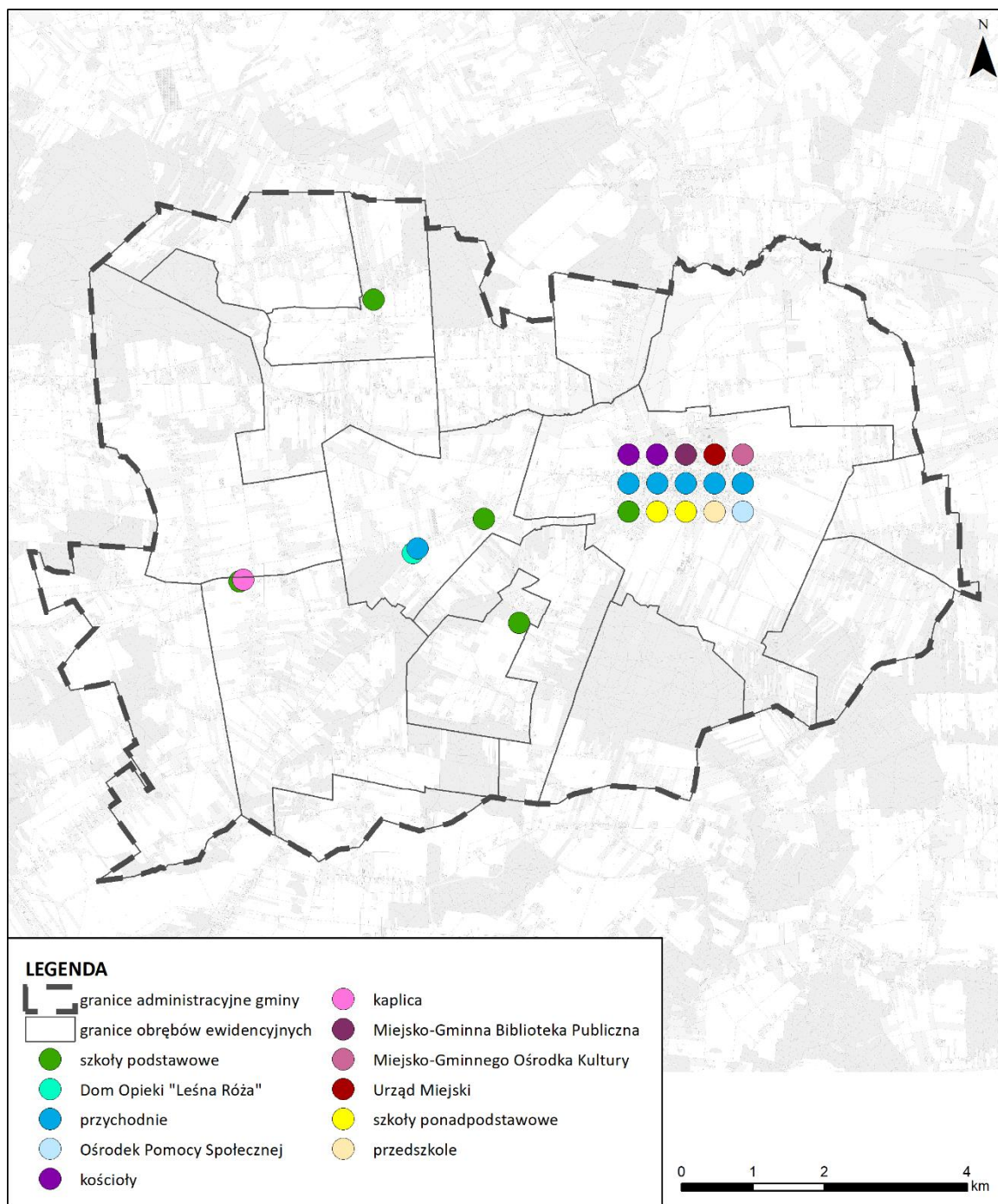
Za bezpieczeństwo na terenie gminy Żelechów odpowiada Posterunek Policji w Żelechowie oraz 11 jednostek OSP w miejscowościach: Goniwilk, Gózek, Huta Żelechowska, Kalinów, Łomnica, Piastów, Stefanów, Władysławów, Wola Żelechowska, Zakrzówek i Żelechów. W ramach inwestycji w gminie Żelechów w 2023 roku wybudowano boisko wielofunkcyjne w Woli Żelechowskiej, przebudowano podjazd dla osób z niepełnosprawnością w Miejsko Gminnym Ośrodku Kultury w Żelechowie, przebudowano plac zabaw w Żelechowie oraz uzupełniono o nowe obiekty plac zabaw przy budynku Szkoły Podstawowej im. Henryka Sienkiewicza w Starym Kębłowie. Świetlica wiejska przy OSP Gózek oraz Szkoła Podstawowa w Starym Goniwilku zostały poddane modernizacji.

Obiekty planowane

Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową na terenie gminy Żelechów brak planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej.

Rysunek 12 Obiekty infrastruktury społecznej na terenie gminy Żelechów

Źródło: Opracowanie własne



Infrastruktura transportowa

Żelechów ma dobrze skoncentrowany układ drogowy. W odległości 12 km od miasta Żelechów przebiega droga ekspresowa S17 (E372) Warszawa-Lublin.

Sieć dróg na terenie Gminy Żelechów:

- drogi powiatowe – 49,43 km,
- drogi gminne – 121,05 km,
- drogi wewnętrzne.

Droga wojewódzka na terenie gminy:

- nr 807 Maciejowice-Sobolew-Żelechów-Łuków.

Drogi powiatowe na terenie gminy:

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

W związku ze postępującym wzrostem ruchu na drogach w gminie oraz ochronę substancji zabytkowej miasta planowana jest obwodnica na terenach na południe od Żelechowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 807.

Na terenie miasta Żelechów głównym miejscem parkingowym jest płyta rynku w centrum oraz parking przy ul. Długiej.

W granicach gminy nie ma istniejących tras linii kolejowych. Stacje kolejowe w najbliższej lokalizacji gminy znajdują w Sobolewie oraz Stoczku Łukowskim.

Komunikację zbiorową na terenie miasta i gminy Żelechów obsługuje transport publiczny oraz prywatny.

Przewozy autobusowe odbywają się liniach komunikacyjnych:

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

Natomiast przewozy zorganizowane przez gminę Żelechów 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 również połączenia gminy Żelechów z sąsiednimi gminami – z Rykami, Warszawą, Garwolinem.

Obiekty planowane

Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową na terenie gminy Żelechów brak planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury transportowej.

Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Gmina Żelechów zaopatrzona jest w wodę przez 4 ujęcia wód podziemnych:

- Stacja Uzdatnienia Wody w Nowym Goniwilku o poborze średnim 499 m³/dobę,
- Stacja Uzdatniania Wody w Piastowie – 143 m³/dobę,
- Stacja Uzdatniania Wody na ul. Ogrodowej w Żelechowie – 62 m³/dobę,
- Stacja Uzdatniania Wody PGR w Żelechowie o średnim poborze 267 m³/dobę.

Miejscowość Władysławów zaopatrywana jest ujęcia wody w Gończycach.

Długość sieci wodociągowej wynosi 129,7 km bez przyłączy. Liczba przyłączy doprowadzonych do budynków mieszkalnych i niemieskalnych to 2490 szt.

Gmina zaopatruje się głównie w wodę z pierwszego poziomu wodonośnego, który pochodzi z piaszczystych utworów czwartorzędowych. Ze względu na brak warstwy izolującej wody pierwszego poziomu wodonośnego przed zanieczyszczeniem, wody te są zanieczyszczone chemicznie i bakteriologicznie.

W 2023 roku zostały poddane przebudowie dwie stacje uzdatniania wody w miejscowości Piastów oraz Nowy Goniwilk.

Gospodarka ściekowa

Długość sieci kanalizacyjnej wynosi 24 km, a liczba przyłączy do sieci to 1151 szt. Na terenie gminy sieć kanalizacji sanitarnej występuje jedynie w Gózdku, Hucie Żelechowskiej i Żelechowie. Na pozostałych obszarach gminy ścieki z budynków mieszkalnych trafiają do szczelnych zbiorników lub przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków.

Na terenie gminy Żelechów znajduje się 1087 zbiorników bezodpływowych na obszarze wiejskim oraz 302 na obszarze miejskim. System kanalizacyjny uzupełniają również przydomowe oczyszczalnie ścieków, których liczba wynosi 118.

W gminie Żelechów znajduje się jedna miejska oczyszczalnia ścieków, do której dostarczane są ścieki z sieci kanalizacyjnej oraz zbiorników bezodpływowych. Oczyszczalnia ścieków znajduje się przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 51 w Żelechowie. Budowa i przebudowa oczyszczalni ścieków komunalnych o przepustowości (Qd)śr=1000 m³/d, RLM = 10000 z infrastrukturą techniczną została wykonana w 2023 roku.

Do 2024 roku wybudowano kanalizację sanitarną z przyłączami w miejscowości Gózdęk, Żelechów i Huta Żelechowska. W 2023 roku wykonano kanalizację sanitarną w ul. Aleja Wojska Polskiego w Żelechowie.

Zaopatrzenie w gaz

Miasto Żelechów jest objęte siecią gazową, zasilaną gazem ziemnym dostarczanym poprzez gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 Gończyce-Łuków-Siedlce, który przebiega przez teren gminy. W południowej części funkcjonuje stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia o wydajności 1500 m³/h.

Łączna długość sieci gazowej na terenie gminy:

- sieć średniego ciśnienia (dystrybucyjna) – 19,8 km w granicach miasta i 3 km na terenie gminy;
- sieć wysokiego ciśnienia (przesyłowa) – 4 km w mieście oraz 9 km w gminie.

W gminie Żelechów ilość przyłączy gazowych wynosi 785 sztuk, z których 705 znajduje się w obrębie miasta. Z sieci gazowej korzysta około 37,1% mieszkańców gminy.

Dla przebiegającego przez teren gminy gazociągu DN200 obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Do zadań realizacji ponadlokalnych celów publicznych uwzględniona została przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia.

Energia elektryczna

Na terenie gminy Żelechów znajdują się linie elektroenergetycznymi wysokiego i najwyższego napięcia, które rozciągają się z zachodu na północny-wschód. Są to:

- dwutorowa linia 400 kV relacji Kozienice-Siedlce Ujrzanów oraz Kozienice-Stanisławów,
- linia 110 kV łącząca Kozienice z Stoczkiem Łukowskim i Łukowem.

Dla linii elektroenergetycznych obowiązuje pas technologiczny:

- dla linii 400 kV dwutorowej - 700 m (po 35 m w obie strony od osi linii),
- dla linii 110 kV jednotorowej – 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii).

Gospodarka cieplna

System zaopatrzenia w ciepło na terenie Gminy Żelechów opiera się głównie na indywidualnych źródłach ogrzewania, ponieważ brak jest scentralizowanej sieci ciepłowniczej. Zapotrzebowanie na ciepło, obejmujące ogrzewanie budynków mieszkalnych i przemysłowych, podgrzewanie wody użytkowej, wentylację oraz potrzeby technologiczne, jest pokrywane poprzez spalanie paliw stałych, gazowych i ciekłych, a w ograniczonym zakresie także przy użyciu energii elektrycznej.

Kotłownie opalane węglem emitują do atmosfery zanieczyszczenia, takie jak dwutlenek siarki (SO₂), tlenki azotu (NO_x) oraz tlenek węgla (CO). Choć pojedyncze źródła charakteryzują się stosunkowo niewielkimi emisjami, to ich skumulowany wpływ może stanowić istotne obciążenie dla jakości powietrza w gminie.

Odnawialne źródła energii

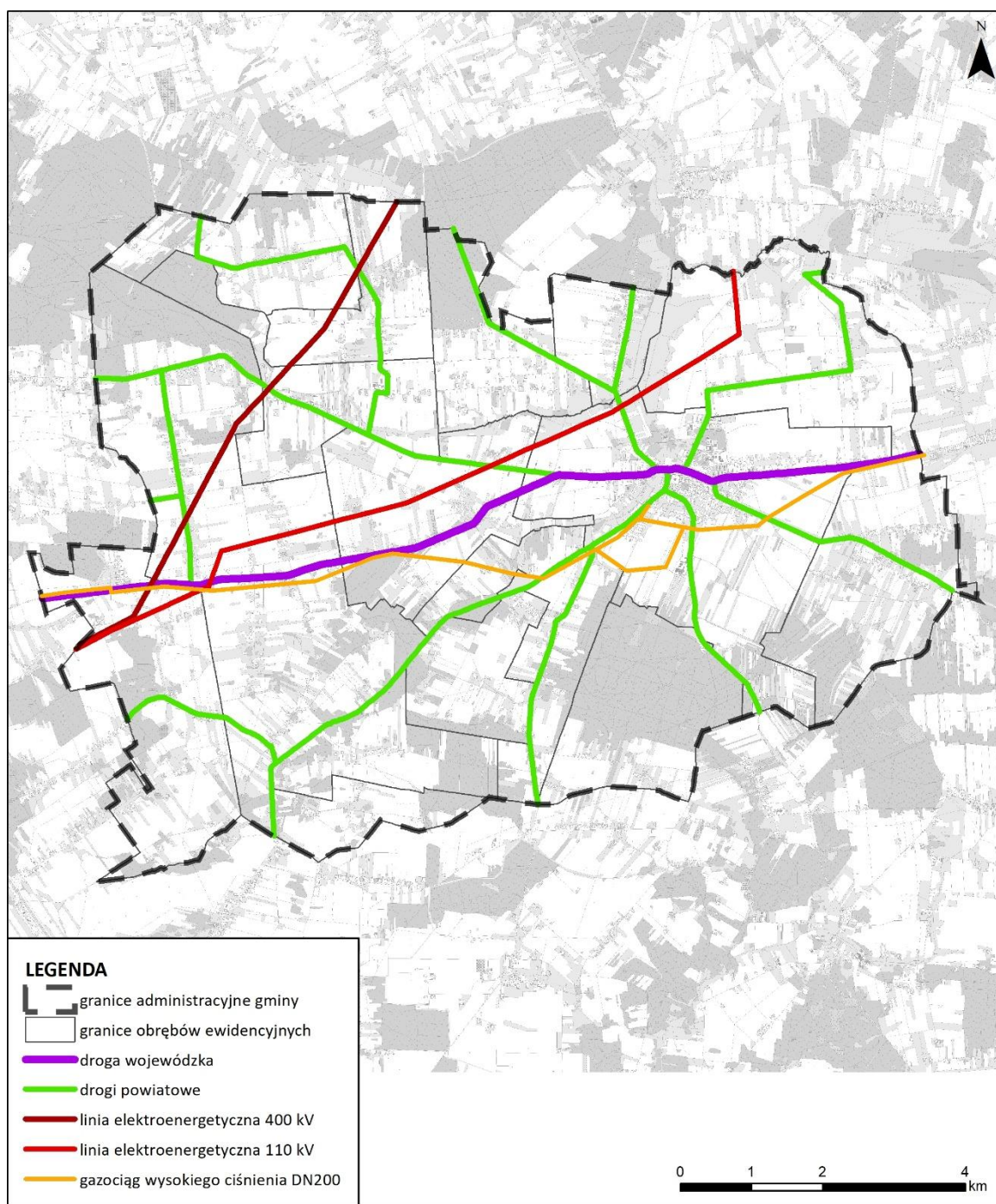
Gmina Żelechów, zgodnie z „Planem Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego”, znajduje się w jednym z najbardziej nasłonecznionych obszarów Mazowsza, gdzie wartości natężenia promieniowania słonecznego wynoszą od 10,1 do 10,25 MJ/m². Panele fotowoltaiczne wykorzystywane są na budynkach użyteczności publicznej oraz prywatnych nieruchomościach. Dodatkowo, teren gminy leży w strefie o korzystnych warunkach dla energetyki wiatrowej. Obecnie jednak na obszarze miasta i gminy nie prowadzi się wykorzystania energii wiatrowej.

Obiekty planowane

Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową na terenie gminy Żelechów brak planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.

Rysunek 13 Obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie gminy Żelechów

Źródło: Opracowanie własne



OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU DLA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ

Ograniczenia w zagospodarowaniu dla infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wynikają z przepisów odrębnych i ich lokalizacji:

1. Przy drogach publicznych z uwagi na oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.
2. Przy napowietrznych liniach elektroenergetycznej WN i SN gdzie należy zachować odpowiednią odległość lokalizacji budynków jak również sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.
3. W terenie objętym strefami ochrony konserwatorskiej, archeologicznej zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Przy terenie cmentarza z uwagi na strefy sanitarne wokół cmentarzy 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
5. W strefie kontrolowanej sieci gazowej o ograniczonym użytkowaniu i o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
6. W obszarach zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne.
7. W granicach gruntów rolnych klasy I – III oraz gruntów leśnych, ze względu na konieczność otrzymania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ich utrzymanie bądź realizację oraz określono dla nich gminne standardy urbanistyczne. Przy wyznaczeniu tych stref uwzględniono występujące dla nich ograniczenia w zagospodarowaniu, które zostały opisane wyżej.

Dla obiektów infrastruktury społecznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Dla obiektów infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym wskazano strefy komunikacyjne – SK. obejmujące drogę wojewódzką oraz drogi powiatowe. Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwianego realizację infrastruktury komunikacyjnej. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają

bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

21. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Dla województwa mazowieckiego, dla obszaru miasta i gminy Żelechów został sporządzony Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, który został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Audyt krajobrazowy wskazuje krajobrazy dla obszaru województwa mazowieckiego (również dla gminy Żelechów) oraz przedstawia lokalizację krajobrazów priorytetowych. Dokument zawiera również zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów, rekomendacje i wnioski dla kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Na terenie miasta i gminy Żelechów zidentyfikowano łącznie cztery typy krajobrazu, w tym sześć podtypów. W granicach miasta wyznaczono jeden krajobraz priorytetowy.

Poniżej wymieniono typy i podtypy krajobrazu występujące na terenie gminy, a także zawarto wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu.

. Tabela 11. Typy i podtypy krajobrazu na terenie miasta i gminy Żelechów

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

Typ, podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne 2a. Z udziałem ekstensywnie używanych łąk	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-004	-
3. Leśne, 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-061	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-063	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-064	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-065	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-066	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-071	-
	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-072	-
3. Leśne,	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-040	-

Typ, podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
3b. Z przewagą siedlisk lasowych			
6. Wiejskie, 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-028	-
6. Wiejskie, 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-032	-
9. Miejskie, 9a. Miejscowości z zachowanym układem historycznym	Krajobrazy pagórkowate	14-318.95-037	B.1.1. Zaburzenie struktury miejskich i wiejskich zabytkowych układów przestrzennych przez nowe inwestycje (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) E.1.2. Negatywny wpływ na zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)

Krajobraz priorytetowy, dla którego wskazano rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Rysunek 14. Typy i podtypy krajobrazu na terenie miasta i gminy Żelechów

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

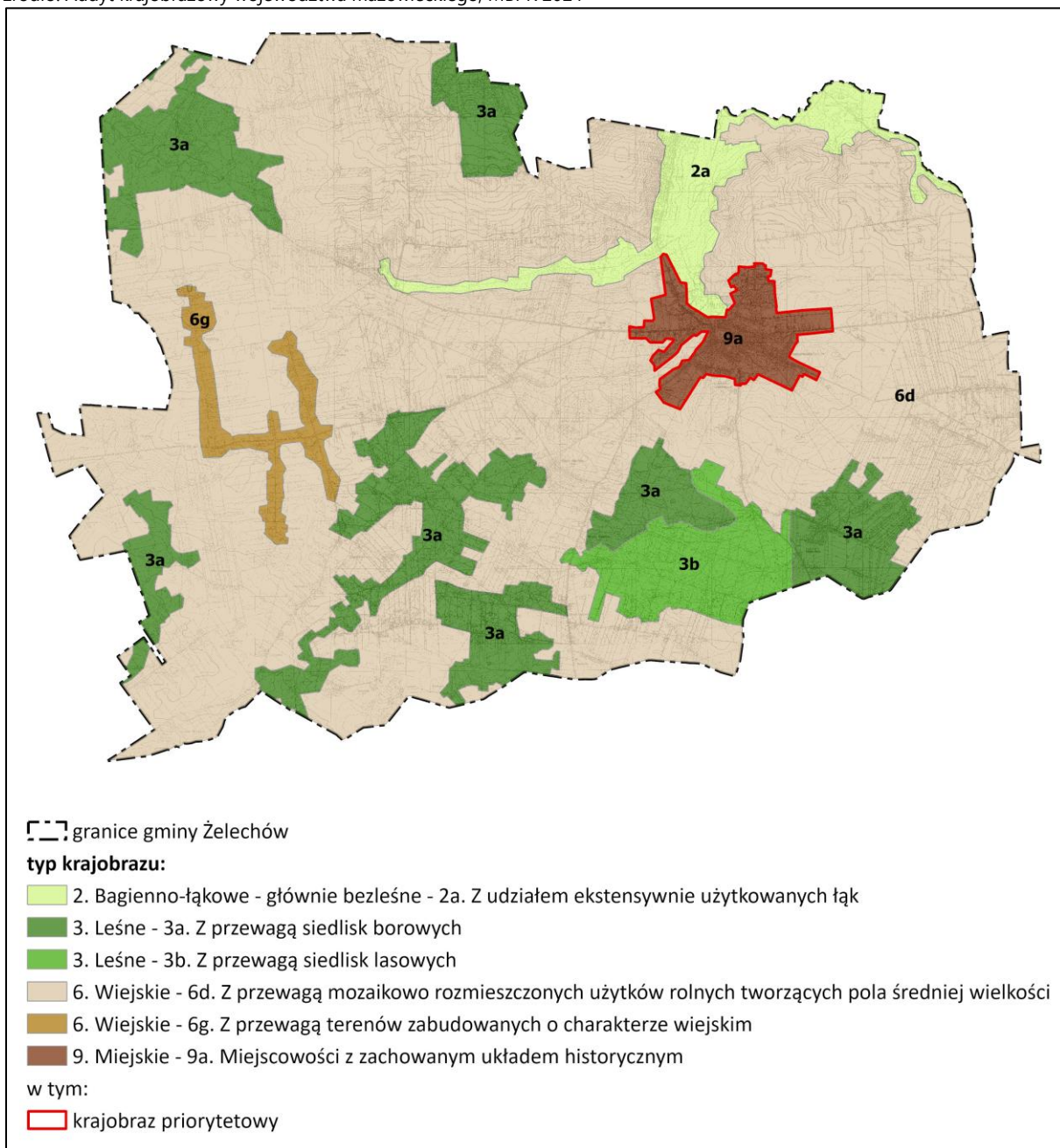


Tabela 12. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

Kod krajobrazu	14-318.95-037				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
- Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza - Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej - Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych - Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej - Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca - Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez: - przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych	Zachowanie, przywracanie, ochrona i ekspozycja historycznego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei	Przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie różnorodności zieleni	- Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływanie w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie - Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie	- Zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście - Utrzymanie zróżnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych - Zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej - Zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych - W celu ochrony	

- wprowadzanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących obiektów i obszarów zabytkowych • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego • Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych			działań	układów przestrzennych, zaleca się określenie odpowiedniego przeznaczenia i sposobu użytkowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	
---	--	--	---------	---	--

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione poprzez:

1. wyznaczenie stref otwartych obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wyznaczenie stref otwartych ogranicza zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, umożliwia ochronę walorów krajobrazowych z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
2. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
3. wyznaczenie stref planistycznych, w których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, zgodnie z ich obecnym sposobem zagospodarowania, co umożliwi na etapie sporządzania miejscowych planów ochronę ich wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych;
4. wyznaczenie stref otwartych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
5. określenie gminnych standardów urbanistycznych oraz profili dodatkowych, które umożliwią realizację inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych;
6. określenie gminnych standardów urbanistycznych, które umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

22. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego miasta i gminy Żelechów sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby Planu Ogólnego miasta i gminy Żelechów (Budplan Sp. z o.o., 2025) przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania

struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

Wnioski i wytyczne do planu ogólnego:

I. Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg;
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków;
 - ograniczenia dla lokalizacji tuneli – zwarte obszary pokryte foliowymi tunelami tworzą fizyczną i behawioralną barierę dla przemieszczania zwierząt;
 - zachowanie wszelkich płatów lasów, zadrzewień, oczek śródpolnych, alei drzew wzdłuż dróg;
- ochrona ekosystemów leśnych poprzez:
 - ograniczenie do minimum przeznaczania terenów leśnych, w tym lasów Skarbu Państwa, na inne cele;
 - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- ochrona zbiorowisk o charakterze naturalnym i seminaturalnym:
 - ograniczenie lub eliminacja procesów sukcesji – wycinanie i karczowanie podrostów drzew w okresie wiosennym, karczowanie karp korzeniowych;
 - utrzymanie powierzchni trwałych użytków zielonych i innych elementów krajobrazu nieużytkowanych rolniczo – zakaz przeorywania, wałowania, stosowania ścieków i osadów ściekowych, stosowania nawożenia;
- ochrona siedlisk i utrzymanie żerowisk zwierząt:
 - koszenie i odkrzaczanie terenów łąk w dolinach rzecznych;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo:
 - ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielania dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, budowę ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki;
- w granicach administracyjnych gminy występują obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych:
 - w stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy:
 - Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu garwolińskiego;
 - Rozporządzenia Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r.

w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu garwolińskiego;

- Uchwały Nr XL/291/2022 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

II. *Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego*

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
 - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię ciepłą;
 - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
 - w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
 - w dolinach rzek i innych obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, ograniczanie zabudowy dolin i innych obniżeń terenu;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;

III. *Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego*

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
 - w terenach zwartej zabudowy, w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej;
 - w dolinach rzek, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych;

IV. *Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych*

- uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru gminy poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych,
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu,
 - dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych;

V. *Wskazania w zakresie ochrony gleb*

- ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy II i III (chronione);
 - ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy.

VI. *Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej*

W obszarach powodziowych sugeruje się:

- nie lokalizować nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

- środowisko, w ramach, których gromadzone są substancje chemiczne stanowiące znaczące zagrożenie dla środowiska na skutek uwolnienia w wyniku powodzi;
- ograniczać lokalizację zabudowy na:
 - o obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
 - o obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
 - tereny rolnicze wykorzystywać jako trwałe użytki zielone, co jest korzystne ze względu na poprawę retencji wody w dolinie;
 - posadawiać budynki tylko w przypadku możliwości doprowadzenia sieci kanalizacyjnej.

Ponadto opracowanie ekofizjograficzne ocenia przydatność poszczególnych stref dla rozwoju funkcji użytkowych.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r., poz. 2758 ze zm.). Poniżej, w tabeli 12, oceniono mocne strony oraz istniejące ograniczenia środowiskowe dla wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na terenie miasta i gminy Żelechów oraz określono przydatność terenów gminy do objęcia daną strefą planistyczną.

Tabela 13. Strefy planistyczne – ocena możliwości wyznaczenia stref na terenie miasta i gminy Żelechów

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; optymalne walory krajobrazowe i przyrodnicze; potencjalne miejsca zatrudnienia: – rolnictwo, – ośrodek miejski – Żelechów; wysoki udział terenów o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków	niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu, w tym udział gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych;	istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oraz towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody; ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią	
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; optymalne walory krajobrazowe i przyrodnicze; potencjalne miejsca zatrudnienia:	niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych;	istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oraz towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy przy

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
					– rolnictwo, – ośrodek miejski – Żelechów; wysoki udział terenów o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków	dominujące rolnicze wykorzystanie terenu, w tym udział gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody; ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią	uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; optymalne walory krajobrazowe i przyrodnicze; potencjalne miejsca zatrudnienia: – rolnictwo, – ośrodek miejski – Żelechów; wysoki udział terenów o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków dominujące rolnicze wykorzystanie terenu;	niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów zabudowanych; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody; ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary	istniejące tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowo-usługowej ze względu na możliwą uciążliwość zapachową (odory)

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						szczególnego zagrożenia powodzią	
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	potrzeba rozwoju/uzupełnienia oferty sektora usługowego; dostęp do drogi wojewódzkiej	niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów zabudowanych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu, w tym udział gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody;	istniejące tereny zabudowy usługowej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią	
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	dostęp do drogi wojewódzkiej; wolne tereny inwestycyjne;	niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek; konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów zabudowanych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu, w tym udział gleb	tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowej lokalizacja obiektu handlu wielkopowierzchniowego może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						chronionych II i III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody; ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią	
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	ośrodek miejski - Żelechów; wolne tereny inwestycyjne;	niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek;	istniejące tereny zabudowy produkcyjnej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
					dostęp do drogi wojewódzkiej	konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów zabudowanych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu, w tym udział gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody; ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;	przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowej

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią	
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza; w większości korzystne ukształtowanie terenu oraz warunki topoklimatyczne; rozwinięta infrastruktura, ukształtowany rynek zbytu; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; udział gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej	niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią	istniejące tereny produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowo-usługowej ze względu na możliwą uciążliwość zapachową (odory)

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	potrzeba rozwoju infrastruktury technicznej, tj. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, gospodarką odpadami, gospodarką wodno-kanalizacyjną oraz urządzenia wodne	niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek; konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów zabudowanych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu, w tym udział gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody; ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych najwyższego i	istniejące tereny infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią	
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50	ośrodek miejski - Żelechów; walory krajobrazowe i przyrodnicze (doliny rzeczne, kompleksy leśne); ciekawe miejsca i atrakcje na terenie gminy	nieuporządkowana i niezorganizowana infrastruktura turystyczna; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; udział gleb chronionych II i III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody	istniejące tereny zieleni urządzonej wraz z towarzyszącymi terenami komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej, tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego,	30	-	wymagania dotyczące realizacji terenów cmentarnych określają:	istniejące tereny cmentarne wraz z towarzyszącymi terenami usługowymi, aktywnymi

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
		urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			– ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576); – rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315); – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca	przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy, na których planowane jest poszerzenie istniejących cmentarzy bądź realizacja nowych, przy uwzględnieniu wymagań dotyczących realizacji terenów cmentarnych i ograniczeń środowiskowych

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						pochówku zwłok i szczątków (Dz. U. z 2008 r. Nr 48 poz. 284); – rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie sposobu przechowywania zwłok i szczątków (Dz. U. z 2011 r. Nr 75 poz. 405); niska odporność na zanieczyszczenia wód podziemnych w dolinach rzek	
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomicznych, teren usług biurowych i administracyjnych, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni	-	-	-	na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, ani obszary perspektywiczne ich występowania – wyznaczanie stref

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
			naturalnej, teren lasu, teren wód				górnictwa jest w tym przypadku bezzasadne
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego kompleksy leśne, w tym lasy własności Skarbu Państwa; doliny rzeczne z ekstensywnie użytkowanymi terenami łąk dominujące rolnicze wykorzystanie terenu;	w przypadku realizacji instalacji OZE: ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody; ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;	tereny aktywne przyrodniczo wraz z towarzyszącymi terenami komunikacji i infrastruktury technicznej realizacja OZE przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej,	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu,	-	potrzeba zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych;	ograniczenia wynikające z występowania punktowych form ochrony przyrody;	istniejące tereny komunikacyjne wraz z towarzyszącymi terenami usługowymi, infrastruktury technicznej oraz tereny aktywne przyrodniczo, na których planuje się poszerzenie

symbol literowy ³	nazwa strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.	profil funkcjonalny strefy planistycznejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki.		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnejBłąd! Nie zdefiniowano zakładki. [%]	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
		teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód				istniejących bądź realizację nowych ciągów komunikacyjnych, przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w ww. opracowaniu poprzez:

1. wyznaczenie stref otwartych obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
2. wyznaczenie stref otwartych ogranicza zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, umożliwia ochronę walorów krajobrazowych z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
3. wyznaczenie stref otwartych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
4. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5. wyznaczenie stref planistycznych, w których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, zgodnie z ich obecnym sposobem zagospodarowania, co umożliwi na etapie sporządzania miejscowych planów bądź decyzji o warunkach zabudowy ochronę ich wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych;
6. określenie gminnych standardów urbanistycznych, które umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego, uwarunkowań przyrodniczych oraz w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu, ochronę przyrody w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
7. określenie gminnych standardów urbanistycznych - udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu;
8. wskazanie w poszczególnych strefach zieleni urządzanej jako profilu dodatkowego.

23. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

1. Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Żelechów w 2044 r. wynosić będzie 6 586 osób⁴.

$$M_{20} = 6\,586 \text{ os.} + 6\,586 \text{ os.} \cdot 5\% = 6915$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Żelechów wynosi 234 850 m².

$$PUM_0 = 234\,850 \text{ m}^2$$

3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

⁴ Główny Urząd Statystyczny: Prognoza ludności na lata 2023-2060, Warszawa 2023

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

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

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

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie Żelechów:

P_0	P_{-10}	P_{-20}
30,5 m ² /os.	23,6 m ² /os.	19,9 m ² /os.

$$P_{20} = 3 \times 30,5 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 23,6 \text{ m}^2/\text{os.} = 44,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 23,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 19,9 \text{ m}^2/\text{os.} = 27,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. **Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru tj. wartość 44,3 m²/os.**

4. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żelechów (ZAP)

$$ZAP = 6915 \text{ os.} - \frac{234\,850 \text{ m}^2}{44,3 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 1614 \text{ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żelechów wynosi **1 614 os.** Liczba ludności w gminie w 2024 r. wynosiła 7 699 os.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Żelechów może wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), **w których w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 1130 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 2098 os. (130% zapotrzebowania).**

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Sposób uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Plan ogólny miasta i gminy Żelechów **wyznacza strefy** SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) **o sumie chłonności wynoszącej łącznie 28 528 osób.**

W związku z powyższym w planie ogólnym miasta i gminy Żelechów nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie w ramach istniejącej zabudowy.

SPIS RYSUNKÓW I TABEL:

1. Spis rysunków

Rysunek 1 Obszary objęte obowiązującymi i sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	20
Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy	24
Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	32
Rysunek 4 Działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy z wyłączeniem terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	35
Rysunek 5 Pomniki przyrody na terenie miasta i gminy Żelechów.....	38
Rysunek 6 Zagrożenie powodziowe w Gminie Żelechów	41
Rysunek 7. Lokalizacja ujęć wód podziemnych oraz stref ochrony bezpośredniej na terenie gminy Żelechów.....	45
Rysunek 8 Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego.....	48
Rysunek 9 Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego	52
Rysunek 10 Strefy ochrony konserwatorskiej ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	66
Rysunek 11 Gleby wysokich klas bonitacyjnych oraz grunty leśne na terenie gminy Żelechów.....	69
Rysunek 12 Obiekty infrastruktury społecznej na terenie gminy Żelechów.....	73
Rysunek 13 Obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie gminy Żelechów.....	77
Rysunek 14. Typy i podtypy krajobrazu na terenie miasta i gminy Żelechów	81

2. Spis tabel:

Tabela 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	19
Tabela 2 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.....	27
Tabela 3 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy w strefach SJ i SZ	33
Tabela 4 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy w strefach SZ.....	34

Tabela 5. Wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie miasta i gminy Żelechów	39
Tabela 6. Ujęcia wód podziemnych na terenie miasta i gminy Żelechów, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne źródło: PGW Wody Polskie RZGW w Warszawie.....	43
Tabela 7 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego.....	47
Tabela 8 Wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Żelechów (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – Delegatura Siedlce).....	49
Tabela 9 Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego znajdujących się na terenie gminy Żelechów....	51
Tabela 10 Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Żelechów (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego)	53
. Tabela 11. Typy i podtypy krajobrazu na terenie miasta i gminy Żelechów źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024.....	79
Tabela 12. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024	82
Tabela 13. Strefy planistyczne – ocena możliwości wyznaczenia stref na terenie miasta i gminy Żelechów	88