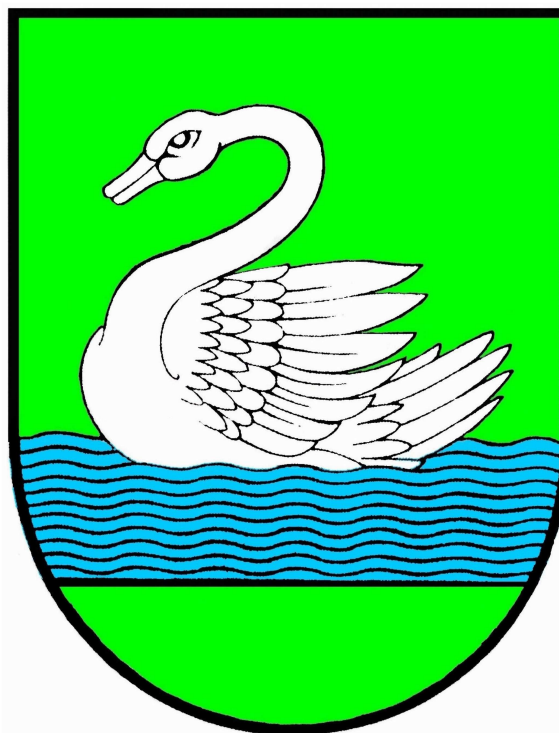


BURMISTRZ ŻELECHOWA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/219/2017
Rady Miejskiej w Żelechowie
z dnia 22 czerwca 2017 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW**



Żelechów, 2017

Zamawiający:

Burmistrz Żelechowa

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47
08-430 Żelechów

Wykonawca:

AMS CONCEPT

architektura urbanistyka wnętrza

AMS Concept Agata M. Stępień

Ul. Bp. M. Jaworskiego 8/44
25-430 Kielce

www.amsconcept.com

Główny projektant:

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

Zespół autorski:

mgr Marcin Potępa
inż. Joanna Gromek

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	7
II. CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	10
1. Związki z obszarami zewnętrznymi.....	10
1.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030) a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.....	10
1.2. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.....	11
1.3. Strategia Rozwoju Gminy Żelechów na lata 2014-2020 a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.....	15
1.4. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.....	18
2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	18
2.1.1. Położenie i wielkość terenu.....	18
2.2. Stan zagospodarowania i uzbrojenia terenów.....	19
2.2.1. Układ przestrzenny osadnictwa i jego charakter.....	19
2.2.2. Hierarchia sieci osadniczej.....	19
2.2.3. Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych.....	20
2.3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego.....	20
2.3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	20
2.3.2. Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	21
2.4. Ruch budowlany.....	21
3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	24
4. Stan środowiska.....	24
4.1. Podstawowe elementy środowiska.....	24
4.1.1. Geomorfologia.....	24
4.1.2. Budowa geologiczna.....	25
4.1.3. Surowce mineralne.....	25
4.1.4. Wody powierzchniowe.....	26
4.1.5. Wody gruntowe.....	26
4.1.6. Klimat lokalny.....	27
4.1.7. Szata roślinna.....	28
4.1.8. Świat zwierząt.....	29
4.1.9. Gleby.....	30
4.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.....	31
4.2.1. Pomniki przyrody.....	31
4.2.2. Park Zabytkowy.....	31
4.2.3. Projektowane obszary chronione.....	31
5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	32
5.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	32
5.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.....	33
6. Wielkość i jakość zasobów wodnych.....	34
7. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	34
8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	34
8.1. Ogólna charakterystyka środowiska kulturowego.....	34
8.1.1. Osadnictwo – rys historyczny.....	34
8.1.2. Zabytkowe układy komunikacyjne.....	36
8.1.3. Zabytkowe układy urbanistyczne i ruralistyczne.....	36

8.1.4. Architektura sakralna.....	37
8.1.5. Zespoły rezydencjonalne i folwarczne.....	38
8.1.6. Budownictwo.....	39
8.1.7. Zabytki techniki.....	40
8.1.8. Cmentarze.....	40
8.1.9. Miejsca pamięci.....	41
8.1.10. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne.....	41
8.2. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne.....	42
8.2.1. Zabytki miasta Żelechów.....	42
8.2.2. Zabytki gminy Żelechów.....	44
8.2.3. Stanowiska archeologiczne.....	46
9. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....	52
10. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	52
10.1. Struktura społeczno – demograficzna gminy.....	52
10.1.1. Zagadnienia demograficzne.....	52
10.1.2. Zatrudnienie.....	54
10.1.3. Struktura usługowa.....	55
10.1.4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne.....	56
10.2. Infrastruktura społeczna.....	56
10.2.1. Oświata.....	56
10.2.2. Administracja.....	58
10.2.3. Kultura.....	59
10.2.4. Turystyka i rekreacja.....	59
10.3. Rolnictwo.....	60
11. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	62
12. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	63
12.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	63
12.1.1. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.....	68
12.1.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	70
12.1.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	72
13. Stan prawny gruntów.....	81
14. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	81
14.1. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	81
14.2. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	81
15. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	81
16. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	81
17. Stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej.....	82
18. Stopień uporządkowania gospodarki energetycznej.....	83
18.1. Energetyka.....	83
18.2. Energetyka odnawialna.....	83
18.3. Telekomunikacja i dostępność do internetu.....	83
19. Stopień uporządkowania gospodarki gazowej.....	84
20. Stopień uporządkowania gospodarki odpadami.....	84
21. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	84
22. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	85

III. CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW.....	86
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.....	86
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy (uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).....	91
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	96
3.1. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych.....	96
3.1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:.....	96
3.1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach, ochronie gruntów rolnych i leśnych.....	97
3.1.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów prawa wodnego.....	97
3.2. Rekreacja i turystyka.....	98
4. Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	98
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	105
5.1. Zaopatrzenie w wodę.....	106
5.2. Odprowadzanie ścieków.....	106
5.3. Zaopatrzenie w gaz.....	107
5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	107
5.5. Telekomunikacja.....	108
5.6. Odpady.....	109
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	109
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów , o których mowa w art. 48 ust. 1.....	109
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	110
9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.....	110
10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	110
11. Obszary przestrzeni publicznej.....	111
12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	111
13. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	111
14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	111
15. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	112
16. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	112
17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.....	113
18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	113
19. Obszary zdegradowane.....	113
20. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	113
21. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	114
22. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie	

oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....	114
IV. UZASADNIENIE I SYNTEZA.....	114

I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz.1233) w granicach administracyjnych Gminy Żelechów.

Podstawą do podjęcia prac nad opracowaniem Studium była uchwała Nr VIII/62/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
2. Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
3. Stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym kulturowego.
4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
6. Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
8. Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
9. Stanu prawnego gruntów.
 10. Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
 11. Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
 12. Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
 13. Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
 14. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
 15. Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
 16. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W Studium określa się w szczególności:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d).
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy (uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d).
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
15. Obszary zdegradowane.
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
18. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - w studium ustala się ich rozmieszczenie.

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

Studium obejmuje następujące materiały:

Część tekstową, stanowiącą **załącznik nr 1 do Uchwały**:

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

Rysunki:

1. **Załącznik nr 2 do Uchwały** : Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w skali 1:25 000.
2. **Załącznik nr 3 do Uchwały** : Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w skali 1:25 000.
oraz
3. **Załącznik nr 4** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium.

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

1. „Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)” z 27 kwietnia 2012 r. opublikowaną w Monitorze Polskim (Monitor Polski 2012, poz. 252) jako załącznik do Uchwały Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.
2. „Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020” przyjętą Uchwałą Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 29 maja 2006 roku.
3. Projektem „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 ”.
4. „Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” przyjętym Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6868 z dnia 15 lipca 2014 r.).
5. „Strategią Rozwoju Gminy Żelechów na lata 2014-2020”, przyjętą Uchwałą Nr XLVI/341/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 29 kwietnia 2014 roku.
6. Wnioskami instytucji do Studium.
7. Wnioskami osób prywatnych do Studium.
8. Studium ekofizjograficznym.

II. CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Związki z obszarami zewnętrznymi.

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

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

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

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

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

Gmina położona jest w odległości ok. 12 km od drogi krajowej nr 17, co sprzyja kontrolowanej urbanizacji terenów niezainwestowanych oraz rozwojowi systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Miasto i gmina są typowym obszarem o funkcji rolniczej, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą usług i edukacji oraz z rozwijającą się produkcją. Tereny gminy rozwijają się jako wielofunkcyjne obszary.

Na terenie gminy zlokalizowane są linie najwyższego napięcia 220 kV (z planowaną przebudową na 400 kV) oraz wysokiego napięcia 110 kV, co jest zgodne z założeniami KPZK 2030.

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

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

„Obszary wiejskie pełnią wiele funkcji o zasadniczym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju kraju zarówno w sferze produkcji (rolniczej i pozarolniczej), konsumpcji, jak i dostarczania dóbr publicznych, są miejscem życia, pracy i wypoczynku większości społeczeństwa.

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

i wzmocnianie efektów dyfuzji procesów rozwojowych miejskich centrów rozwoju.

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

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

„Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2020 roku”, uchwalona dnia 29 maja 2006 r. Uchwałą Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz projekt „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030”, przewiduje szereg kompleksowych zadań dotyczących podniesienia standardów oraz rozwoju województwa. Zadania i programy narzucone przez strategię mają wpływ na kształtowanie się zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów.

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

- przemysł chemiczny i farmaceutyczny - korzystne warunki rozwoju z bardzo wysoką koncentracją przedsiębiorstw,
- przemysł tekstylny - korzystne warunki rozwoju z bardzo wysoką koncentracją przedsiębiorstw,
- przemysł drzewny, papierniczy, meblarski, poligraficzny - średnie warunki rozwoju,
- przemysł metalowy i mechaniczny - średnie warunki rozwoju,
- rolnictwo - niskie warunki rozwoju ze specjalizacją w produkcji mięsnej,
- przemysł rolno-spożywczy - średnie warunki rozwoju z powyżej średnią koncentracją przedsiębiorstw,
- innowacja - gmina Żelechów - w latach 1998-2007 na 10 tys. przedsiębiorców w powiatach przyznano 4-5 patentów,
- usługi – 80 % - 85 % udziału przedsiębiorstw usługowych w ogólnej liczbie przedsiębiorstw.

Powyższa analiza odnosi się do całego powiatu, w związku z powyższym nie wszystkie dane odnoszą się dokładnie do Gminy Żelechów, ale ukazują potencjał omawianych terenów.

Gmina Żelechów zaliczona została do typu funkcjonalnego: z przewagą funkcji rolniczej i potencjałem gospodarczym w zakresie rozwoju turystyki. W chwili obecnej brak jest miejsc noclegowych w obiektach zbiorowego zakwaterowania w gminie, poza pokojami w „Pałacu w Żelechowie”, który jest obiektem luksusowym typu Spa & Wellness.

W gminie udział mieszkańców dojeżdżających do pracy do Warszawy (2006 r.) wynosił < 5 %.

„Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego” stawia cele priorytetowe i strategiczne dotyczące rozwoju województwa.

Cele priorytetowe:

1. Wzrost zdolności konkurencyjnej przemysłu w regionie poprzez stymulowanie zmian strukturalnych, pobudzanie aktywności innowacyjnej oraz efektywne wykorzystanie zasobów

poprzez:

- Tworzenie warunków do generacji i absorpcji innowacji.
- Rozwój produkcji: tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców.
- Wspieranie tworzenia miejsc pracy w przemyśle.
- Tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych głównie w przemyśle rolno-spożywczym.

Cele strategiczne:

1. W zakresie gospodarki – wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności produkcyjnej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii poprzez:
 - Wykorzystanie i wzmacnianie specjalizacji regionalnych.
 - Wspieranie rozwoju nowych technologii, głównie: biotechnologii, biomedycyny, nanotechnologii oraz technologii informacyjnych i kosmicznych.
 - Wdrażanie innowacyjnych technologii informacyjno - komunikacyjnych celem pobudzenia popytu na TIK.
 - Wzmacnianie potencjału rozwojowego i absorpcyjnego obszarów wiejskich.
 - Zwiększanie dostępu do szerokopasmowego Internetu i e-usług.
 - Dywersyfikację zatrudnienia na obszarach wiejskich.
2. W zakresie przestrzeni i transportu – trwały i zrównoważony rozwój regionu oparty o endogeniczne czynniki rozwoju oraz wzrost dostępności poprzez:
 - Zwiększenie dostępności komunikacyjnej wewnątrz regionu jako czynnik rozprzestrzeniania procesów rozwojowych.
 - Spójność wewnątrzregionalną – koncentrację na najbardziej zapóźnionych podregionach.
 - Integrację funkcjonalną sieci osadniczej.
 - Przeciwdziałanie wykluczeniu z procesów rozwojowych obszarów peryferyjnych.
3. W zakresie społeczeństwa - poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki poprzez:
 - Rozwój kapitału ludzkiego i społecznego.
 - Aktywizację rezerw rynku pracy oraz działania na rzecz poprawy sytuacji demograficznej.
 - Podnoszenie standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz działania na rzecz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego.
 - Przeciwdziałanie zjawisku wykluczenia społecznego, integracja społeczna.
 - Wzrost wykorzystania zasobów ludzkich – zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej.
 - Wyrównywanie szans edukacyjnych.
4. W zakresie środowiska i energetyki - zapewnienie gospodarce regionu zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska poprzez:
 - Dywersyfikację źródeł energii i jej efektywne wykorzystanie, poprawa infrastruktury przesyłowej.
 - Wspieranie rozwoju przemysłu ekologicznego i ekoinnowacji.
 - Zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju i zachowanie wysokich walorów środowiska.
 - Produkcję energii ze źródeł odnawialnych.
 - Modernizację lokalnych sieci energetycznych.
 - Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym.
 - Inwestycje infrastrukturalne związane z uzdatnianiem wody i utylizacją odpadów, odnową terenów skażonych, zmniejszeniem zanieczyszczenia.
5. W zakresie kultury i dziedzictwa – wykorzystanie kultury i dziedzictwa kulturowego do rozwoju przemysłów kreatywnych poprzez:
 - Wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału dziedzictwa kulturowego dla rozwoju gospodarki regionu oraz do zwiększenia atrakcyjności regionu.

- Wykorzystanie dziedzictwa kulturowego w działalności gospodarczej.
- Upowszechnianie kultury i twórczości.

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

Do działań, które mają bezpośredni wpływ na kształtowanie przestrzeni i ładu w gminie zaliczają się:

1. Przygotowanie nowych oraz doinwestowanie istniejących terenów inwestycyjnych, wyznaczonych w studiach uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin.
2. Pomoc w tworzeniu inkubatorów przedsiębiorczości oraz parków przemysłowych i technologicznych.
3. Pomoc w adaptacji terenów poprzemysłowych dla nowej działalności gospodarczej.
4. Wspieranie przygotowywania terenów inwestycyjnych pod produkcję uwzględniającą specyfikę przemysłu spożywczego (infrastruktura, media).
5. Realizacja projektów rozwijających infrastrukturę produkcyjną (w tym również PPP), zgodnie ze specjalizacją regionalną (przetwórnictwo, chłodnictwo, suszarnictwo itp.).
6. Inicjowanie tworzenia i wspieranie parków naukowo-technologicznych, inkubatorów, konsorcjów naukowych, naukowo-przemysłowych oraz innych ośrodków rozwoju technologii.
7. Budowa i modernizacja infrastruktury naukowo-badawczej.
8. Wprowadzenie mechanizmów ułatwiających prowadzenie działalności rolniczej, np. wspieranie młodych rolników.
9. Wspieranie towarowych gospodarstw rolnych.
10. Produkcja i promocja żywności ekologicznej.
11. Rozwój przetwórstwa spożywczego dostosowany do bazy surowcowej.
12. Wspieranie działań i programów sprzyjających odbudowie stanu ilościowego rodzin pszczelich na terenie Mazowsza.
13. Rozwój i modernizacja infrastruktury technicznej związanej z produkcją rolniczą, przechowywaniem i przetwórstwem spożywczym.
14. Wsparcie promocji artykułów rolnych wytwarzanych w regionie, w tym produktów żywności ekologicznej.
15. Wspieranie działań na rzecz scalania agrarnego gruntów rolnych.
16. Wdrażanie w produkcji rolniczej nowoczesnych metod produkcji we współpracy z naukowymi jednostkami badawczymi i wyższymi uczelniami.
17. Wspieranie i promocja pozarolniczej przedsiębiorczości na wsi m.in. obsługi rolnictwa, agroturystyki, turystyki, rzemiosła artystycznego, przetwórstwa spożywczego, wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych.
18. Wspieranie tworzenia lokalnych (gminnych) inkubatorów przedsiębiorczości.
19. Dostosowanie dróg regionalnych i lokalnych do obsługi ruchu regionalnego i lokalnego, aby nie stanowiły łatwo dostępnej alternatywy dla dróg krajowych (tranzytu), w tym poprzez strefowe uspokojenie ruchu w obszarach zabudowanych.
20. Budowa obwodnic w ciągach dróg krajowych w celu wyprowadzenia ruchu tranzytowego poza miasto.
21. Budowa tras rowerowych o znaczeniu międzyregionalnym, regionalnym i lokalnym, w tym niezależnych od układu dróg dla samochodów.
22. Tworzenie i realizacja programów rewitalizacyjnych.
23. Racjonalna polityka w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym wyznaczania obszarów pod zabudowę oraz wyłączających je spod zabudowy.
24. Zwiększenie świadomości społeczeństwa i władz lokalnych w zakresie potrzeby zachowania ładu przestrzennego.
25. Działania zapobiegające degradacji krajobrazu (m. in. ograniczanie umieszczania reklam).

26. Zapewnienie dostępu mieszkańcom obszarów peryferyjnych do podstawowych usług, w standardzie do 30 minut dojazdu oraz dostępu do usług wyższego rzędu zlokalizowanych w głównych ośrodkach miejskich ze standardem dojazdu do 90 minut.
27. Integracja rozkładowa regionalnej komunikacji publicznej ze szczególnym uwzględnieniem połączeń z najbliższymi aglomeracjami miejskimi (również w sąsiednich województwach).
28. Rozbudowa systemu linii autobusowych dowożących do stacji kolejowych.
29. Utrzymanie dostępności usług w ośrodkach sieci osadniczej odpowiadającej ich randze.
30. Tworzenie centrów kształcenia praktycznego (np. na poziomie subregionalnym), uwzględniających specyfikę lokalnego rynku pracy.
31. Rozbudowa istniejących i tworzenie nowych placówek pielęgnacyjno-opiekuńczych i opieki długoterminowej oraz placówek usług socjalnych stacjonarnych i dziennych dla osób zależnych w tym osób niepełnosprawnych i z zaburzeniami psychicznymi.
32. Tworzenie bazy rekreacyjno-sportowej sprzyjającej wzrostowi aktywności ruchowej mieszkańców regionu, uprawianiu sportu oraz sprzyjającej aktywizacji ruchowej osób niepełnosprawnych i starszych.
33. Budowa, rozbudowa, remont oraz wyposażenie obiektów sportowych przy placówkach edukacyjnych (m.in. sale gimnastyczne, boiska szkolne, baseny).
34. Tworzenie warunków sprzyjających wzrostowi udziału ruchu pieszego i rowerowego.
35. Rozszerzanie zakresu specjalistycznych usług medycznych w ośrodkach regionalnych i subregionalnych.
36. Budowa i rozwój ośrodków onkologicznych.
37. Zachowanie i przywrócenie drożności korytarzy ekologicznych: rzecznych, powietrznych i lądowych.
38. Ochrona, utrzymanie oraz wspieranie rozwoju terenów zieleni w miastach i wokół nich.
39. Ograniczenie presji urbanistycznej na tereny otwarte wokół miast.
40. Wdrażanie na obszarach chronionych programów rolno-środowiskowych.
41. Ochrona, zachowywanie, rewitalizacja obszarów i obiektów o najcenniejszych walorach przyrodniczych i krajobrazowych wraz z wyznaczaniem nowych elementów.
42. Działania na rzecz ochrony różnorodności biologicznej.
43. Zalesianie gruntów w ramach uzupełniania systemu powiązań przyrodniczych.
44. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych (w tym pyłu zawieszonego i hałasu) oraz pochodzących ze źródeł punktowych.
45. Ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w tym odralniania gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych.
46. Kształtowanie struktur przestrzennych minimalizujących zapotrzebowanie na energię i zmniejszających emisję gazów cieplarnianych.
47. Budowa infrastruktury nawadniającej i odwadniającej pola uprawne.
48. Porządkowanie gospodarki ściekowej, w tym poprzez likwidację zrzutu ścieków nieoczyszczonych.
49. Wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym w małych jednostkach wytwórczych zlokalizowanych w niewielkich odległościach od odbiorców końcowych.
50. Zwiększenie powierzchni upraw roślin energetycznych.
51. Wykorzystanie biomasy i biogazu z odpadów do produkcji energii.
52. Ochrona układów przestrzennych oraz promocja miast ogrodów.
53. Rozwój zaplecza turystycznego (m.in. hoteli, pensjonatów, schronisk, obiektów gastronomicznych, punktów obsługi turystów, obiektów turystyki wiejskiej i agroturystyki).

1.3. Strategia Rozwoju Gminy Żelechów na lata 2014-2020 a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów.

„Strategia Rozwoju Gminy Żelechów na lata 2014-2020” została przyjęta Uchwałą Nr XLVI/341/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 29 kwietnia 2014 roku.

Zgodnie z analizą SWOT zdiagnozowano oraz zinterpretowano silne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia dla Gminy Żelechów.

Silnymi stronami Gminy jest (pod względem przestrzennym):

- dobrze funkcjonujące szkolnictwo,
- nieskażone środowisko,
- Pałac Żelechów (działalność turystyczna),
- zwodociągowanie prawie 100%,
- bezpieczeństwo mieszkańców,
- jeden z największych rynków w Europie,
- gęsta sieć handlowa,
- zabytki i historia miasta,
- możliwość rozwoju agroturystyki,
- dostęp do bazy sportowej,
- dobrze działające przedszkola.

Słabymi stronami Gminy jest (pod względem przestrzennym):

- mało zakładów przemysłowych,
- brak miejsc pracy,
- jakość dróg,
- niezagospodarowane centrum,
- słabe połączenie z drogą krajową,
- słaby dostęp do Internetu,
- brak terenów rekreacyjnych,
- brak dworca PKS,
- brak kanalizacji wsi,
- brak targowiska,
- brak gazyfikacji wsi,
- brak ścieżek rowerowych,
- daleko od kolei.

Szansami dla Gminy jest (pod względem przestrzennym):

- podniesienie poziomu infrastruktury,
- zrewitalizowany ratusz i rynek,

- rozwój rolnictwa,
- ukończenie trasy S17,
- zbudowanie dobrej sieci drogowej,
- źródła gazu łukowego,
- rozwój agroturystyki,
- alternatywne źródła energii.

Wizją Gminy Żelechów jest motto:

„ Żelechów – gmina aktywna, bezpieczna, otwarta na inwestorów, której kapitałem są wykształceni i twórczy mieszkańcy.”

Celami strategicznymi do realizacji a wyznaczonymi w Strategii są:

I. GOSPODARKA I INFRASTRUKTURA

Cel I.1. UPORZĄDKOWANIE CENTRUM

- 1.1. Dokończenie remontu Ratusza.
- 1.2. Wymiana i zagospodarowanie płyty Rynku.

Cel I.2. POPRAWA JAKOŚCI BAZY REKREACYJNO – SPORTOWEJ

- 2.1. Zagospodarowanie terenu K.S. „Sęp”.
- 2.2. Budowa ścieżek rowerowych.
- 2.3. Budowa sal gimnastycznych przy szkołach wiejskich.
- 2.4. Budowa kręgielni.
- 2.5. Budowa siłowni zewnętrznych (m.in. park miejski).

Cel I.3. STWORZENIE PRZYJAZNYCH WARUNKÓW DLA INWESTORÓW

- 3.1. Ulgi podatkowe dla inwestorów.
- 3.2. Przygotowanie oferty inwestycyjnej.
- 3.3. Kampania informacyjno – promocyjna.
- 3.4. Modernizacja targowiska.

Cel I.4. DALSZY ROZWÓJ INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ (drogi, Internet)

- 4.1. Modernizacja dróg gminnych i powiatowych.
- 4.2. Dostęp do Internetu szerokopasmowego.
- 4.3. Dworzec autobusowy.

Cel I.5. ZWIĘKSZENIE DOSTĘPNOŚCI DO INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (kanalizacja, gazyfikacja)

- 5.1. Budowa kanalizacji na terenach wiejskich.
- 5.2. budowa oczyszczalni przydomowych.

5.3. Wsparcie działań mieszkańców w zakresie gazyfikacji wsi.

II. ŚRODOWISKO

Cel II.1. ZWIĘKSZENIE OBSZARÓW ZIELENI NA TERENIE GMINY

- 1.1. Wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesianie.
- 1.2. Obsadzenie ulic i dróg gminnych krzewami i kwiatami.

Cel II.2. ZMNIĘSZENIE ILOŚCI ZANIECZYSZCZEŃ ODPROWADZANYCH DO WÓD

- 2.1. Nadzór nad ściekami gospodarstw domowych.
- 2.2. Modernizacja oczyszczalni.

Cel II.3. WYKORZYSTANIE ENERGII ODNAWIALNEJ

- 3.1. Budowa kolektorów słonecznych.
- 3.2. Wymiana oświetlenia ulicznego na energooszczędne.

Cel II.4. PODNIESIENIE ŚWIADOMOŚCI EKOLOGICZNEJ

- 4.1. Edukacja w szkołach (m.in. organizacja konkursów dla szkół).
- 4.2. Edukacja społeczeństwa (np. ulotki, pogadanki).

III. SPOŁECZEŃSTWO

Cel III.1. ZWIĘKSZENIE ROLI MIESZKAŃCÓW W PODEJMOWANIU DECYZJI SAMORZĄDOWYCH

- 1.1. Konsultacje z mieszkańcami przy podejmowaniu ważnych decyzji (ankiety, debaty, spotkania).

Cel III.2. AKTYWIZACJA I INTEGRACJA SPOŁECZEŃSTWA

- 2.1. Organizowanie imprez okolicznościowych (festyny, pikniki, rozgrywki sportowe).
- 2.2. Włączanie seniorów w inicjatywy podejmowane przez samorząd.
- 2.3. Ożywienie działalności Izby Pamięci Ziemi Żelechowskiej.

Cel III.3. POPRAWA BAZY SPORTOWEJ SZKÓŁ

- 3.1. Doposażanie istniejącej bazy sportowej.

Cel III.4. EDUKACJA NA NAJWYŻSZYM POZIOMIE

- 4.1. Organizacja kół naukowych, kół zainteresowań (pozyskiwanie środków na organizację).
- 4.2. Organizacja konkursów wiedzy.
- 4.3. Promowanie i wspieranie uzdolnionych (stypendia naukowe i artystyczne).
- 4.4. Prezentacja osiągnięć szkół w środowisku lokalnym).

Cel III.5. ZAPEWNIENIE MŁODZIEŻY RÓŻNYCH FORM AKTYWNOŚCI

- 5.1. Organizacja imprez młodzieżowych (koncerty, turnieje, rajdy, festyny).
- 5.2. Stworzenie Młodzieżowej Rady Miasta.

Powyższe cele strategiczne zostały przeanalizowane i ujęte w Studium.

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

„Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” przyjęto Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6868 z dnia 15 lipca 2014 r.).

Wg powyższego dokumentu:

1. Plan ustala budowę obwodnicy Żelechowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 807, planowana klasa drogi G.
2. Gmina położona jest w obszarze preferowanym do zwiększenia retencji wodnej.
3. Gmina położona jest w paśmie przyrodniczo-kulturowym.
4. Gmina leży w obszarze predysponowanym do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu.
5. Przez obszar gminy ma być lokalizowana linia elektroenergetyczna 400 kV Kozienice-Siedlce Ujrzanów z częściowym wykorzystaniem trasy istniejącej linii 220 kV.
6. Przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200-150 Gończyce - Łuków -Siedlce.
7. Obszar gminy położony jest w terenie zaliczonym do wspomagania rewitalizacji centrów historycznych.
8. Na terenie gminy znajduje się miasto historyczne Żelechów oraz układy urbanistyczne postulowane do objęcia ochroną.

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

2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

2.1.1. Położenie i wielkość terenu.

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

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

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

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

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

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

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

Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć powiązań komunikacyjnych. Z Żelechowa rozchodzą się drogi w kierunku Garwolina, Stoczka Łukowskiego, Łukowa i Ryk. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 807. Miasto położone jest w odległości 12 km od drogi krajowej nr 17.

Gmina Żelechów ma charakter typowo rolniczy.

Pod koniec grudnia 2014 r. gminę zamieszkiwało 8 572 mieszkańców, w tym w mieście 4 148 osób, a na terenach wiejskich 4 424 osób.

2.2. Stan zagospodarowania i uzbrojenia terenów.

2.2.1. Układ przestrzenny osadnictwa i jego charakter.

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

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

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

Rozmieszczenie miejscowości na terenie gminy jest w miarę równomierne.

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

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

2.2.2. Hierarchia sieci osadniczej.

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

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

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

1. **Nadrzędny centralny ośrodek** stanowi miasto Żelechów, będące podstawowym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej z siedzibą władz samorządowych, ośrodkami wielofunkcyjnymi w zakresie szkolnictwa, opieki zdrowotnej, kultury, handlu, usług rzemieślniczych i gastronomicznych, produkcji oraz infrastruktury technicznej.
2. **Ośrodki podrzędne podstawowe** tworzą wsie na terenie gminy, gdzie świadczone są usługi

na poziomie podstawowym – przeważnie jest to sklep miejscowy, zaopatrujący wieś w podstawowe produkty oraz w wybranych wsiach usługi oświatowe i sakralne.

2.2.3. Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych.

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

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

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

2.3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego.

2.3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miasto i gmina Żelechów są w pełni objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie opracowano i przyjęto następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, uchwalony Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalona Uchwałą Nr XXVII/191/10 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, teren zabytkowego parku dworskiego.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów – Rynek z przyległymi ulicami, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/250/13 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów – Rynek z przyległymi ulicami.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w Gminie Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr LII/370/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w Gminie Żelechów.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 17 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów.

2.3.2. Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy i miasta w obecnej chwili opracowane są następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

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

2.4. Ruch budowlany.

W latach 2006 – 2015 wpłynęła duża ilość wniosków o zmianę przeznaczenia terenów, zarówno do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów” jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy. Ukazują one kierunek ruchu budowlanego w gminie. W poniższych tabelach przedstawiono zbiorcze zestawienia wniosków (złożonych do Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Zainteresowanie gruntami i ich zmiana przeznaczenia wygląda następująco:

Rok 2006

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	Huta Żelechowska	1	zabudowa mieszkaniowo -usługowo - gospodarcza

Rok 2008

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	Stary Kębtów	1	zalesienie

Rok 2009

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	5 5 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa zalesienie
2.	Nowy Kębtów	1	zalesienie
3.	Janówek	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
4.	Wola Żelechowska	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
5.	Piastów	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Rok 2010

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	1 7 15 3 1	zabudowa usługowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – produkcyjno - usługowa zalesienie
2.	Huta Żelechowska	4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

		1	zabudowa mieszkaniowo – usługowa
3.	Nowy Goniwilk	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa
4.	Kalinów	2 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa
5.	Piastów	3 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa
6.	Wola Żelechowska	7 3 1	zabudowa mieszkaniowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa zalesienie
7.	Stefanów	2 3 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa zalesienie
8.	Stary Goniwilk	1	zabudowa mieszkaniowa
9.	Nowy Kębtów	4 1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa zalesienie
10.	Stary Kębtów	2 2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zalesienie
11.	Janówek	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zalesienie
12.	Gózddek	19 2 1 3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa zabudowa usługowa zalesienie
13.	Łomnica	2 1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa zalesienie
14.	Kalinów	2	zabudowa mieszkaniowo – usługowa
15.	Kotłówka	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa

Rok 2011

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	1 8 13 2 1	zabudowa usługowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa produkcyjna zalesienie
2.	Piastów	2 1	zabudowa mieszkaniowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa
3.	Nowy Kębtów	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa
4.	Huta Żelechowska	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zalesienie

5.	Stefanów	1	zabudowa mieszkaniowo – usługowa
6.	Wola Żelechowska	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
7.	Stary Goniwilk	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
8.	Władysławów	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Rok 2012

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	2 9 15	zabudowa usługowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2.	Władysławów	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – produkcyjno- usługowa
3.	Huta Żelechowska	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa produkcyjna
4.	Piastów	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
5.	Nowy Kębtów	2 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zalesienie
6.	Sokolniki	2 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zalesienie
7.	Wola Żelechowska	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa
8.	Stary Kębtów	3 1	zabudowa mieszkaniowa zalesienie
9.	Stefanów	1	zalesienie
10.	Kottówka	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Rok 2015

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków	Zmiana przeznaczenia terenu
1.	miasto Żelechów	2 9 15	zabudowa usługowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2.	Władysławów	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – produkcyjno- usługowa
3.	Huta Żelechowska	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa produkcyjna
4.	Piastów	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
5.	Nowy Kębtów	2 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zalesienie
6.	Sokolniki	2 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zalesienie
7.	Wola Żelechowska	1 1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowo – usługowa

8.	Stary Kębtów	3 1	zabudowa mieszkaniowa zalesienie
9.	Stefanów	1	zalesienie
10.	Kotłówka	1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

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

Należy zwrócić także uwagę na wnioski o zmianę przeznaczenia terenu na tereny mieszkalne – letniskowe (rekreacyjne) wokół zbiornika wodnego, co może przyczynić się do naturalnego rozwoju rekreacji i turystyki wypoczynkowej w Piastowie oraz na południu miasta Żelechów przy ul. Letnisko.

3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

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

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

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

4. Stan środowiska.

4.1. Podstawowe elementy środowiska.

4.1.1. Geomorfologia.

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

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

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

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

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

4.1.2. Budowa geologiczna.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Surowce mineralne

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

wydmowymi zalegają tu piaski wodno-łodowcowe. Możliwość eksploatacji ogranicza pobliska zabudowa.

Poza powyższymi pokładami gmina nie posiada innych surowców mineralnych.

4.1.4. Wody powierzchniowe

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

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

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

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

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

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

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

Częściowo południową-zachodnią granicę gminy Żelechów stanowi rzeka Korytka.

Na terenie gminy sieć naturalnych wód stojących stanowią:

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

Antropogenicznymi zbiornikami wód stojących są:

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

4.1.5. Wody gruntowe.

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

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

Tereny położone w dolinie Żelechówki na północ od Żelechowa, miasto Żelechów i południowo-wschodnia część gminy charakteryzują się brakiem izolacji pierwszego poziomu wodonośnego. Północno-

zachodnie, południowo-wschodnie i centralne tereny gminy posiadają dobrą izolację pierwszego poziomu wodonośnego.

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

4.1.6. Klimat lokalny.

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

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

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

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

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

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

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

Średnie roczne sumy opadów atmosferycznych na terenie gminy Żelechów wynoszą około 550 mm. Największe miesięczne sumy opadu mają miejsce latem, w lipcu (78 mm). Miesiące od stycznia do kwietnia charakteryzują się najniższym opadem (średnio miesięcznie 28 mm). Opady letnie charakteryzują się dużym natężeniem, podczas przejścia frontu chłodnego osiągają one bardzo duże sumy dobowe (czasem większe od miesięcznej sumy opadu zimowego). Opady zimowe są krótkotrwałe i mają niewielkie natężenie. Czas zalegania pokrywy śniegu na terenie gminy Żelechów wynosi średnio 120 dni. Nie jest to pokrywa ciągła, gdyż w czasie ociepleń ulega często zanikowi. Średnio w roku jest 78 dni z pokrywą śnieżną.

Na opisywanym obszarze przeważają wiatry zachodnie. Często występują też wiatry północno-zachodnie i południowo-zachodnie. Średnio roczna prędkość wiatru wynosi 3 m/s, co świadczy o dobrym przewietrzaniu terenu gminy. Wiatry silne i bardzo silne występują bardzo rzadko (średnio w roku jest 20 dni z wiatrem silnym). W ogólnej liczbie obserwacji udział ciszy na obszarze gminy wynosi 15% w roku. Największy jest latem i jesienią a najmniejszy zimą. Tereny położone po zawietrznej stronie kompleksów leśnych, polany, wschodnie zbocza południkowo przebiegających dolin oraz tereny intensywnej zabudowy są miejscami zacisznymi.

4.1.7. Szata roślinna.

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

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

A. Leśne i zaroślowe.

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

B. łąkowe i pastwiskowe.

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

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

C. Torfowiska mszysto-turzycowe.

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

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

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

D. Zbiorowiska wodne, nadwodne i szuwarowe.

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

Zbiorowiska szuwarowe wykształciły się nad kilkoma akwenami. Jest to głównie szuwar trzcinowy (*Phragmites communis*) koło wsi Podlasie z trzciną pospolitą, pałkowiec (*Typha angustifolia*) z pałką wąskolistną przy północnym skraju wsi Piastów i *Eleocharis palustris* z ponikłem błotnym we wsi Stary Goniwilk.

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

Dwa stawy śródlądne niedaleko od Kalinowa są zacienione i słabo zarośnięte. Spotyka się tu jednak rzadkie gatunki roślin: jeżogłówkę najmniejszą *Sparganium minimum* i pływaczka drobnego *Utricularia minor*.

Płytkie, wysychające zbiorniki wodne są siedliskiem zbiorowiska zaliczanego do zespołu *Polygonum-Bidentis* z uczepek trójdzielny (*Bidens tripartita*) oraz rdestem kolankowym (*Polygonum nodosum*) i plamistym (*Polygonum persicaria*). Uczep zwisy występuje w bagienku na północnym skraju Piastowa.

E. Dywanowe.

Zbiorowiska dywanowe wykształciły się w miejscach intensywnie wydeptywanych.

Na terenie gminy występują dwa z nich: *Juncetum macri* z sitem chudym na jałowych drogach leśnych i *Viola-Plantaginum* na miejscach otwartych, z życicą trwałą (*Lolium perenne*), rdestem ptasim (*Polygonum aviculare*), babką większą (*Plantago minor*) i rumiankiem bezpromieniowym (*Chamaemelum suaveolens*).

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

4.1.8. Świat zwierząt.

Na obszarze gminy Żelechów stwierdzono występowanie 24 gatunków ssaków:

I. Gatunki łowne:

- sarna, zając szarak, lis.

II. Gatunki prawnie chronione:

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

III. Gatunki niechronione:

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

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

Do rzadkich, stwierdzonych na tym terenie gatunków, zaliczyć należy nocka (*Natterera myotis*

capreolus) i nornika burego (microtus agrestis).

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

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

Do gatunków chronionych płazów, występujących na terenie gminy należą:

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

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

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

4.1.9. Gleby.

Skalą macierzystą gleb gminy Żelechów są utwory lodowcowe i wodnolodowcowe (piaski eoliczne, piaski i gliny zwałowe) oraz utwory współczesne (namuły i torfy). Pod względem typologicznym gleby są mało zróżnicowane. Przeważają gleby bielcowe, miejscami występują gleby brunatne wylugowane. W obniżeniach terenu i dolinach występują gleby bagienne, lokalne mady i czarne ziemie.

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

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

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

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

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

4.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.

4.2.1. Pomniki przyrody.

Na obszarze gminy i miasta zarejestrowane są 4 pomniki przyrody (w sumie obejmujące 28 drzew) zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie Powiatu Garwolińskiego oraz Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie Powiatu Garwolińskiego.

Na terenie gminy są to:

1. Dąb szypułkowy, obwód 435 cm, wysokość 20 m, dz o nr ew. 463/3, Władysławów.
2. Aleja 12 lip drobnolistnych o obwodzie od 195 do 370 cm, wysokości 17-24 m, Stefanów (w pasie drogi Stefanów-Gończyce, dz. o nr ew. 98/1).
3. Aleja 13 jałowców pospolitych o obwodzie od 20 do 53 cm, wysokości 5-8 m Stefanów (ok. 80 m od drogi Stefanów – Kęblów, dz. o nr ew. 785/1).
4. Na terenie Zabytkowego Parku, dz o nr ew. 1455/15:
 - Platan klonistny, obwód 240 cm, wysokość 25 m,
 - Lipa drobnolistna, obwód 570 cm, wysokość 26 m,
 - Lipa drobnolistna, obwód 480 cm, wysokość 22 m.

4.2.2. Park Zabytkowy.

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

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

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

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

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

Obecnie park objęty jest ochroną Konserwatora Zabytków (wpis).

4.2.3. Projektowane obszary chronione.

Od początku XXI wieku proponuje się włączyć do projektowanych obszarów chronionych następujące obszary:

Rezerwat krajobrazowo - leśny „Kalinowski Bór”

Proponuje się utworzenie rezerwatu obejmującego północną część boru między Podlesiem

a Kalinowem i Goniwilkiem-Lasem. Teren ten jest zróżnicowany przyrodniczo i obejmuje oprócz różnych zbiorowisk borowych (bór mieszany, wilgotny i bagienny), obiekty cenniejsze jak: zagłębienie śródborowe, łąkę wilgotną i dwa dystroficzne jeziora. Na tym terenie rosną dwa gatunki roślin podlegające całkowitej ochronie: rosiczka okrągłolistna i goryczka wąskolistna oraz podlegające ochronie częściowej: kruszyna pospolita, bagno zwyczajne, kalina koralowa i konwalia majowa.

Zagłębienie śródborowe przedstawia kompleks zarośli łożowych oraz fragment torfowisk niskich, przejściowych i wysokich z roślinami: rosiczką, żurawiną, wełnianką pochwową.

Na polanie w północno-zachodniej części projektowanego rezerwatu występuje łąka trzęślicowa ze stanowiskiem goryczki wąskolistnej i fragmentami torfowiska niskiego z koziołkiem całolistnym i turzycą żółtą oraz szuwarem turzycowym.

W akwenach dystroficznych, chociaż słabo zarośniętych, występują rzadkie gatunki roślin: pływacz mały i jeżogłówka najmniejsza.

Na tym obszarze występuje wiele gatunków ptaków leśnych, typowych dla drzewostanu mieszanego i liściastego. Można wymienić m.in. myszołowa i gołębiarza. Leśne oczka wodne są siedliskiem kaczki krzyżówki.

Rezerwat leśno - florystyczny „Wygoda”

Teren proponowany do utworzenia rezerwatu obejmuje południową część uroczyska Wygoda, charakteryzującą się różnorodnym drzewostanem. Znajduje się tu torfowisko wysokie, wykształcone w zagłębieniu niskiej wydmy parabolicznej, w pobliżu wsi Nowy Kębtów. Występuje tu wełnianka pochwowata, modrzewnica zwyczajna, żurawina i bagno zwyczajne.

Ze względu na różnorodność drzewostanu, występuje tu wiele gatunków ptaków m. in. zagrożonych wyginięciem: muchołówka mała, dzięcioł średni, gołębiarz. Mają tu również miejsca lęgowe ptaki potencjalnie zagrożone wyginięciem: myszołów, grubodziób i perkoz.

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy (jako obszar chronionego krajobrazu)

Projektowany zespół powinien objąć wsie Zakrzówek, Kotłówka i Budki Kotłowskie. Są one ciekawie wkomponowane w otaczający krajobraz, który stanowią niewielkie łączki, laski sosnowe i zadrzewienia. Całość stanowi cenny element krajobrazu i podkreśla walory gminy.

5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

5.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

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

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

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

Pozostałe grunty orne zaliczono do kompleksów:

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

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

Użytki zielone na tych terenach zaliczono do kompleksów:

- użytków zielonych średnich – (55,7%),
- użytków zielonych słabych – (44,3%).

Gleby gminy charakteryzują się wysoką zasobnością w składniki pokarmowe:

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

5.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.

Lesistość gminy jest bardzo niska i wynosi około 14,4% przy średniej krajowej 27%.

Mniejsza część lasów, na terenie gminy i miasta Żelechów, należy do Nadleśnictwa Garwolin, obręb Malamówka. Zajmują powierzchnię ok. 1 305 ha i charakteryzują się dużą różnorodnością.

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

Większa część lasów gminy stanowi własność prywatną. Jedynie Uroczysko Wygoda na południe od Żelechowa jest lasem państwowym. Jego powierzchnia wynosi 318,6 ha, czyli 25,34% całkowitej powierzchni leśnej. W większości jest to bór i las mieszany.

Lasy prywatne zajmują powierzchnię 938,62 ha, co stanowi 74,66% powierzchni leśnej. Do największych z nich należą:

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

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

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

Drzewostan grabowy występuje jedynie w okolicach Nowego i Starego Kębłowa. W lesie, w pobliżu wsi Stefanów, znajduje się jedyne większe skupisko robinii, wynosi ono 1,38 ha czyli 0,11% całkowitej powierzchni leśnej. Drzewostan jesionowy występuje zaś koło wsi Władysławów. Zajmuje 0,25 ha czyli tylko 0,02%.

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

6. Wielkość i jakość zasobów wodnych.

Deficyt wód powierzchniowych występujący na terenie gminy Żelechów powoduje znaczne obniżenie odporności środowiska na skażenia. Stan czystości wód nie odpowiada wymaganym klasom - przekroczona została wartość BZT₅, zawartości fosforanów i miana Coli.

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

7. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

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

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

Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego zostały zawarte w rozdziale 8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

8.1. Ogólna charakterystyka środowiska kulturowego

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

8.1.1. Osadnictwo – rys historyczny

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

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

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

W 1447 r. Żelechów otrzymał od króla Kazimierza Jagiellończyka prawa miejskie wraz z przywilejem targowym nadającym miastu jarmark na św. Stanisława oraz cotygodniowe targi, które odbywały się

we wtorki. Dodatkowo zwolniono mieszkańców od płacenia myt i ceł.

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

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

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

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

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

W latach 1792 - 1795 została przeprowadzona regulacja miasta. Ukończona została także budowa pałacu. Jednak w kolejnych latach dobra żelechowskie zostały całkowicie zniszczone przez Kozaków. Po tym wydarzeniu miasto popadło w długi, których nie udało się spłacić Zakrzewskiemu (właścicielowi miasta) mimo jego usilnych starań i intensywnego rozwoju nimi spowodowanego. W 1824 r. Żelechów wystawiono na licytację, na której został kupiony przez Karolinę z Dangłów Ordęgową. Karolina przekazała te dobra w posagu Janowi Ordędze w 1827 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.2. Zabytkowe układy komunikacyjne

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

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

8.1.3. Zabytkowe układy urbanistyczne i ruralistyczne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.4. Architektura sakralna

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.5. Zespoły rezydencjonalne i folwarczne

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

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

Jest to murowany z cegły obiekt w stylu klasycystycznym – tak jak i oficyna, wzniesiona w drugiej połowie XVIII. Wybudowano go na planie wydłużonego prostokąta, zwróconego frontem na zachód. Część środkowa jest piętrowa i poprzedzona od frontu czterokolumnowym tokańskim portykiem z tarasem. Dach pałacu jest czterospadowy, a w części środkowej - dwuspadowy. Wnętrze pałacu zaplanowano w układzie dwutraktowym z korytarzem pośrodku. Na parterze znajduje się sień nakryta sufitem z fasetą i rozetą. Wychodzący na ogród salon rozlokowany jest na planie kwadratu o zaokrąglonych narożach. Zachowała się w nim klasycystyczna dekoracja sztukatorska. Na piętrze znajdują się dwie sale kryte sufitem z fasetą. Okna zachowują rytmiczny układ.

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

Dawniej do kompleksu należał także sad zlokalizowany w miejscu, gdzie obecnie znajduje się boisko, warsztaty szkolne i budynki mieszkalne. Od pałacu odchodziła także szeroka aleja widokowa obsadzona grabami, prowadząca w głąb pól.

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

Wartym wskazania obiektem w gminie jest także drewniany, otynkowany dworek przy ul. Wojska Polskiego 7a, wzniesiony w pierwszej połowie XIX w. i przebudowany w 1930 r. oraz 1960 r. Dwór posiada rzut prostokąta. Od frontu znajduje się ganek o czterech kolumnach toskańskich, zwieńczony trójkątnym szczytem. Dworek należał do Marii Dmowskiej, która zapisała go w testamencie Towarzystwu Opieki nad Dziećmi. W 1928 r. stał się siedzibą ochronki dla dzieci mieszczan i służby folwarcznej, która później prowadzona była przez siostry zakonne.

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

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

8.1.6. Budownictwo

Wśród historycznych obiektów mieszkalnych, zdecydowaną większość stanowią budynki drewniane. Są one ujęte i opisane w Gminnej Ewidencji Zabytków. Największa ilość obiektów zlokalizowana jest w Żelechowie – 43 obiekty, Piastowie – 9 obiektów, Kalinowie – 6 obiektów, Gózdki – 4 obiekty, Władysławowie – 3 obiekty, po 2 obiekty w Gąsiorach, Starym Goniwilku, Starym Kębłowie, Stefanowie, Zakrzówku oraz po jednym ma Huta Żelechowska, Nowy Goniwilk, Nowy Kębłów, Wola Żelechowska.

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

Część domów drewnianych została poddana remontom, które doprowadziły do zmian w architektonicznej strukturze budynków. Pokrycia dachowe zostały zmienione z drewnianych gontów

i dachówek na pokrycia z blachy, w tym falistej. Część domów została obłożona panelami typu siding. Należy bezzwłocznie objąć ochroną w gminnym programie ochrony zabytków budynki drewniane figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków, w celu ich ochrony przed niekontrolowanymi remontami, przebudowami i rozbudowami.

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

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

8.1.7. Zabytki techniki

Jedynym zabytkowym obiektem techniki zachowanym na terenie miasta i gminy Żelechów jest murowany młyn elektryczny, który powstał w latach 1938-1944 w mieście Żelechów. Budynek ma 4 piętra. Młyn początkowo należał do Henryka Ciesielskiego i jest użytkowany do dnia dzisiejszego przez aktualnych właścicieli.

8.1.8. Cmentarze

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

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

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

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

W pobliżu kaplicy pw. Matki Boskiej Częstochowskiej znajdują się również pozostałości dawnego, protestanckiego cmentarza niemieckiego. W gminie istnieją także małe cmentarze przykościelne

(przy zespole kościoła filialnego pw. św. Stanisława oraz kościoła par. pw. Zwiastowania NMP).

8.1.9. Miejsca pamięci

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

Miejsca pamięci reprezentują także pomniki poświęcone pamięci walk mieszkańców z okupantem niemieckim w czasie II wojny światowej. Jednym z takich miejsc jest betonowy pomnik położony przy skrzyżowaniu drogi przez wieś Piastów z drogą Żelechów – Górzno, który poświęcono w 1946 r. Został on postawiony poległym w latach 1939-1945.

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

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

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

8.1.10. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne

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

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

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

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

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

8.2. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne.

8.2.1. Zabytki miasta Żelechów.

Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków:

1. Rynek wraz z przyległymi pierzejami, nr rej. A-468.
2. Ratusz z sukiennicami (murowany, XVIII-XIX w.), nr rej. A-7/38.
3. Zespół kościoła parafialnego pw. Zwiastowania NMP nr rej. zab. A-51/261 z dnia 18.07.1960 r., w którego skład wchodzi:
 - Kościół par. pw. Zwiastowania NMP, mur., 1692 – 1728 r., rozbud. 1889 – 1894 r.
 - Cmentarz przykościelny z bramą i ogrodzeniem w zespole kościoła par. pw. Zwiastowania NMP, mur., XVII – XIX w.
4. Kościół filialny pw. św. Stanisława, mur., 1741 r., nr rej. zab. A-54/267 z dnia 25.11.1960 r.
5. Zespół pałacowy nr rej. A-53/266, w którego skład wchodzi:
 - Pałac, mur., 1762-1790 r.
 - Oficyna, mur., II poł. XVIII w.
 - Park w zespole pałacu, II poł. XVIII w.
6. Zespół folwarczny, nr rej. zab. A-389 z dnia 16.03.1987 r., w którego skład wchodzi:
 - Stróżówka, mur., k. XIX w.
 - Dwojak, mur., k. XIX w.
 - Trojak, mur., k. XIX w.
 - Ośmiorak, mur., k. XIX w.
 - Chlew - obora – stajnia, mur., k. XIX w.
 - Spichlerz, mur., k. XIX w.
 - Budynek gospodarczy, mur., k. XIX w.
 - Dawne warsztaty, ob. budynek gospodarczy w pałacowym zespole folwarcznym, mur., k. XIX w.
7. Dworek przy ul. Wojska Polskiego 7a (drewniany, I poł. XIX w.), nr rej. A-363, z dnia 31.12.1983r.
8. Cmentarz Żydowski, przy ul. Chłopickiego, nr rej. A-1188.

Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

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

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

1. Układ urbanistyczny miejscowości, XV – XIX w.
2. Wikariat w zespole kościoła par. pw. Zwiastowania NMP, drewn., k. XIX w.
3. Kancelaria parafialna w zespole kościoła par. pw. Zwiastowania NMP, drewn., 1844 r.
4. Cmentarz przykościelny z bramą i ogrodzeniem w zespole kościoła filialnego pw. św. Stanisława, 1741 r., restaur. 1884, 1918 r.
5. Cmentarz parafialny, 1801 r.
6. Kaplica grobowa Ordęgów na cmentarzu parafialnym, mur., 1852 r.
7. Strażnica OSP, ul. Kościuszki 25, mur., 1923 r.

Ul. Chłopickiego

1. Dom nr 7, mur./drewn., k. XIX w.
2. Dom nr 10, drewn., l. 30-XX w.
3. Dom nr 17, drewn., l. 20-XX w.
4. Dom nr 20, drewn., 2 poł. XIX w.
5. Dom nr 30, drewn., 1 poł. XX w.
6. Dom nr 44, drewn., l. 20-XX w.

7. Dom nr 54 drewn., l. 20-XX w.

Ul. Długa

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

Ul. Kilińskiego

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

Ul. Konopnickiej

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

Ul. Kościuszki

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

Ul. Lelewela

1. Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.
2. Dom nr 11, drewn., 2 poł. XIX w.
3. Dom nr 16, drewn., pocz. XX w.
4. Dom nr 25, mur., 1911 r.
5. Dom nr 28, drewn., l. 20-XX w.

Ul. Lipowa

1. Dom nr 3, drewn., 2 poł. XIX w.
2. Dom nr 6 drewn., 2 poł. XIX w.
3. Dom nr 8, drewn., 2 poł. XIX w.

Ul. Piłsudskiego

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

Ul. Pudły

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

2. Dom nr 4, drewn., p. XX w.
3. Dom nr 7, drewn., l. 30-XX w.
4. Pomnik poległych i pomordowanych w latach 1939 - 1945 - 56, granit, 1985 r.

Ul. Reymonta

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

Rynek

1. Dom nr 4, mur., k. XIX w.
2. Dom nr 8, mur., l. 30-XX w.

Ul. Staszica

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

Ul. Traugutta

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

Ul. Waisenberga

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

Ul. Wilczyska

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

Ul. Wojska Polskiego

1. Dom nr 3, mur./drewn., pocz. XX w.
2. Dom nr 10, drewn., pocz. XX w.
3. Dom nr 15, mur., pocz. XX w.
4. Dom nr 29, drewn., pocz. XX w.
5. Dom nr 49, drewn., l. 20-XX w.
6. Kapliczka przydrożna, mur., 1924 r.

8.2.2. Zabytki gminy Żelechów.

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

Gózdek

1. Układ przestrzenny miejscowości, XVI – XIX w.
2. Dom nr 2, drewn., l. 20-XX w.
3. Dom nr 4, drewn., l. 20-XX w.

4. Dom nr 44, drewn., l. 20-XX w.
5. Dom nr 48, drewn., l. 20-XX w.
6. Kapliczka naprzeciwko posesji nr 14, mur., l.30-XX w.

Gąsior

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

Huta Żelechowska

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

Kalinów

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

Kotłówka

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

Nowy Goniwilk

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

Nowy Kębtów

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

Piastów

1. Dom nr 2, drewn., 1938 r.
2. Budynek gospodarczy w zespole domu nr 2, drewn., 1938 r.
3. Kuźnia w zespole domu nr 2, drewn., 1938 r.
4. Dom nr 18, drewn., l. 20-XX w.
5. Dom nr 39, drewn., l. 20-XX w.
6. Dom nr 50, drewn., l. 20-XX w.
7. Dom nr 69, drewn., l. 20-XX w.
8. Dom nr 70, drewn., l. 20-XX w.
9. Dom nr 95, drewn., l. 20-XX w.
10. Kapliczka przydrożna w środkowej części wsi, mur., pocz. XX w.
11. Kapliczka przydrożna przy skrzyżowaniu z drogą Żelechów - Gończyce, mur., pocz. XX w.
12. Pomnik poświęcony poległym w latach 1939 – 1945, beton, 1946 r.

Stary Goniwilk

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

Stary Kębłów

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

Stefanów

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

Władysławów

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

Wola Żelechowska

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

Zakrzówek

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

8.2.3. Stanowiska archeologiczne.

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

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

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

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

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

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

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

- Lokalizację stanowisk archeologicznych - znalezisk pojedynczych, śladów osadnictwa lub stanowisk

archeologicznych o powierzchni do 0,5ha.

- Lokalizację stanowisk archeologicznych powyżej 0,5 ha.
- Lokalizację zabytku archeologicznego, którego weryfikacja w terenie przyniosła wynik negatywny.

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

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

Huta Żelechowska

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

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

Nowy Goniwilk

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

Stary Goniwilk

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

Gózek

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

Huta Żelechowska

- AZP 65-75/1/3 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Osada
- AZP 65-75/2/8 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - epoka brązu - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/3/9 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) okres nowożytny - 1) Osada 2) Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/4/10 - Stanowisko archeologiczne, paleolit schyłkowy - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/5/11 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/6/12 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/7/13 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślady osadnictwa

- AZP 65-75/8/14 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) okres nowożytny - 1) Osada 2) Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/9/15 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) późne średniowiecze, 3) okres nowożytny - 1) Grodzisko? 2) Ślady osadnictwa 3) Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/10/16- Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka żelaza, 2) wczesne średniowiecze - 1) Ślady osadnictwa 2) Osada
- AZP 65-75/11/17 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) późne średniowiecze - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/12/18 - Stanowisko archeologiczne, starożytność – wczesne średniowiecze - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/13/19 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/14/20 - Stanowisko archeologiczne, mezolit - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/15/21 - Stanowisko archeologiczne, okres rzymski - Osada
- AZP 65-75/16/22- Stanowisko archeologiczne, 1) mezolit, 2) epoka neolitu, 3) epoka kamienia – epoka żelaza, 4) wczesna epoka brązu, 5) starożytność, 6) wczesne średniowiecze, 7) okres nowożytny, 8) nieokreślony -1) Ślad osadnictwa 2) Osada 3) Obozowisko? 4) Ślady osadnictwa 5) Osada 6) Osada 7) Ślady osadnictwa 8) Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/17/23 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/18/24 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/19/25 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesna epoka brązu, 2) starożytność - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/20/26 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/21/27 - Stanowisko archeologiczne, późne średniowiecze - okres nowożytny - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/22/28 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony - Osada
- AZP 65-75/23/29 - Stanowisko archeologiczne, starożytność - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/24/30 - Stanowisko archeologiczne, mezolit - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/25/31 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka brązu - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/26/32 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Ślady osadnictwa
- AZP 65-75/27/33 - Stanowisko archeologiczne, okres nowożytny - Ślady osadnictwa

Janówek

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

Kalinów

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

Kotłówka

- AZP 66-75/1/5 - Stanowisko archeologiczne, 1) XVI-XVII w., 2) XIX-XXw., wieś założona w 1835 r. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Wieś
- AZP 66-75/2/11 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa

- AZP 66-75/3/12 - Stanowisko archeologiczne , starożytność - Ślad osadnictwa

Łomnica

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

Piastów

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

Sokolniki

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

Stary Kęblów

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

Stefanów

- AZP 66-74/1/3 - Stanowisko archeologiczne, 1) XVI-XVIII w., 2) XIX-XX w., 3) XIX-XX w. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Wieś 3) Cmentarz
- AZP 66-74/2/4 - Stanowisko archeologiczne, okres halsztacki – Znaleźisko luźne?
- AZP 66-74/3/5 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka neolitu, 2) epoka neolitu, 3) wczesna epoka brązu - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślady osadnictwa 3) Ślady osadnictwa
- AZP 66-74/4/6 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu, epoka brązu - Znaleźisko luźne
- AZP 66-74/4A/6A - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znaleźisko luźne?
- AZP 66-74/4B/6B - Stanowisko archeologiczne, epoka brązu? - Znaleźisko luźne?
- AZP 66-74/4C/6C - Stanowisko archeologiczne, epoka brązu? - Znaleźisko luźne?
- AZP 66-74/4D/6D - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu? - Znaleźisko luźne?
- AZP 66-74/4E/6E - Stanowisko archeologiczne, epoka brązu - Znaleźisko luźne?
- AZP 66-74/4F/6F - Stanowisko archeologiczne, mezolit-neolit - Znaleźisko luźne?
- AZP 66-74/4G/6G - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znaleźisko luźne?
- AZP 66-74/4H/6H - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znaleźisko luźne?

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

Władysławów

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

Wola Żelechowska

- AZP 65-74/2/6 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony - Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/3/15 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka żelaza, 2) wczesne średniowiecze, 3) wczesne średniowiecze, 4) okres nowożytny - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa 3)Osada, 4) Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/4/16 - Stanowisko archeologiczne, 1) starożytność, 2) późne średniowiecze - 1) Ślady osadnictwa 2)Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/5/17 - Stanowisko archeologiczne, 1) okres nowożytny, 2 nieokreślony - 1) Osada 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/6/18 - Stanowisko archeologiczne, 1) starożytność, 2) wczesne średniowiecze, 3) okres nowożytny - 1) Ślady osadnictwa 2) Ślad osadnictwa 3)Ślady osadnictwa
- AZP 65-74/7/19 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony – Obiekty osadnicze
- AZP 65-74/8/20 - Stanowisko archeologiczne, 1) starożytność, 2) nieokreślony - 1) Osada 2) Osada produkcyjna
- AZP 65-74/9/21 - Stanowisko archeologiczne, 1) wczesne średniowiecze, 2) okres nowożytny - 1)

Ślady osadnictwa 2) Ślad osadnictwa

- AZP 65-74/10/23 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka brązu - Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/11/24 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka żelaza, 2) wczesne średniowiecze - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślad osadnictwa
- AZP 65-74/12/25 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka brązu- Ślad osadnictwa
- AZP 66-74/1/1 - Stanowisko archeologiczne, od 1 połowy XV w. po czasy współczesne, XV, XVI, XVII w. - Wieś

Zakrzówek

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

Żelechów

- AZP 65-74/10/12 - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka żelaza, 2) okres nowożytny - 1) Ślad osadnictwa 2) Osada
- AZP 65-74/11/13 - Stanowisko archeologiczne, epoka brązu - Znaleźisko luźne
- AZP 65-74/12/14 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/1/1 - Stanowisko archeologiczne, wczesne średniowiecze - Osada
- AZP 65-75/2/2 - Stanowisko archeologiczne, późne średniowiecze – Gródek rycerski
- AZP 65-75/3/4 - Stanowisko archeologiczne, okres nowożytny – Skarb monet
- AZP 65-75/4/5 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/5/6 - Stanowisko archeologiczne, mezolit - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/6/7 - Stanowisko archeologiczne, starożytność – wczesne średniowiecze - Ślad osadnictwa
- AZP 65-75/9/34 - Stanowisko archeologiczne, okres nowożytny - Osada
- AZP 66-74/7/12 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu/wczesna epoka brązu - Znaleźisko luźne? (Cmentarzysko?)
- AZP 66-74/8/13 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu - Znaleźisko luźne
- AZP 66-75/2/1 - Stanowisko archeologiczne, 1) XIII – XV w., 2) XV-XVI w., 3) prawa miejskie nadał w 1447 r. Kazimierz Jagiellończyk - 1) Wieś, Osada targowa, 2) Gród (Zamek?) 3) Miasto
- AZP 66-75/2A/1A - Stanowisko archeologiczne 1) epoka żelaza, 2) XVI-XVII w. - 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2B/1B - Stanowisko archeologiczne, XVII w. - Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2C/1C - Stanowisko archeologiczne, 1) epoka kamienia – epoka żelaza, 2) XVI-XVII w.- 1) Ślad osadnictwa 2) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2D/1D - Stanowisko archeologiczne, XVI-XVII w. - Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2E/1E - Stanowisko archeologiczne, XVII-XVIII w. - Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2F/1F - Stanowisko archeologiczne, 1) XVII w., 2) XVIII – XIX w. - 1) Ślady osadnictwa wiejskiego 2) Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/2G/1G - Stanowisko archeologiczne, XVII-XVIII w. - Ślady osadnictwa wiejskiego
- AZP 66-75/3/7 - Stanowisko archeologiczne, XVIII w. (po 1720 r.) – Skarb monet
- AZP 66-75/4/8 - Stanowisko archeologiczne, nieokreślony - Ślady osadnictwa?
- AZP 66-75/5/9 - Stanowisko archeologiczne, epoka neolitu – epoka brązu? - Znaleźisko luźne?
- AZP 66-75/6/10 - Stanowisko archeologiczne, epoka kamienia – epoka żelaza - Ślad osadnictwa

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

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

10. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

10.1. Struktura społeczno – demograficzna gminy.

10.1.1. Zagadnienia demograficzne.

Łączna liczba ludności w całej gminie Żelechów na dzień 31.12.2016 r. Wynosiła 8 518 osób, w tym na terenie miasta mieszkało 4089 osób. Średnia gęstość zaludnienia wg danych z 31.12.2016 r. wynosi 98 osób na km² i ma nadal tendencję malejącą w stosunku do lat poprzednich.

Zmiany ludnościowe w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:

rok	1980		1990		2010		2014		2015		31.12.2016	
	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś
Liczba mieszkańców ogółem	3364	4865	3762	4867	4250	4448	4148	4424	4129	4410	4089	4429
W wieku przedprodukcyjnym	960	1609	1311	1625	960	1126	816	969	823	954	-	-
W wieku produkcyjnym	1887	2463	1908	2423	2805	2640	2781	2757	2732	2755	-	-
kobiety	972	1142	955	1070	1357	1179	1312	1221	1442	1221	-	-
mężczyźni	915	1321	953	1353	1448	1461	1469	1536	1290	1534	-	-
W wieku poprodukcyjnym	517	793	543	819	485	682	551	698	574	701	-	-

Wg.GUS

Struktura ludności wg płci i wieku – stan na dzień 31.12.2015 r. :

wiek	kobiety	mężczyźni	razem
przedprodukcyjny	851	926	1777
produkcyjny	2511	2976	5487
poprodukcyjny	883	392	1275

Ruch naturalny (31.12.2016 r.) :

	W liczbach bezwzględnych			
	liczba ludności	urodzenia	zgony	Przyrost naturalny
miasto	4089	40	31	9
gmina	4429	72	55	17

Zestawienie liczby mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gminy:

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców			
		Rok 2010	Rok 2012	Rok 2014	Rok 2015
1.	miasto Żelechów	4250	4213	4148	4129
2.	Gózek	269	269	279	281
3.	Huta Żelechowska	332	312	326	333
4.	Janówek	147	135	133	131
5.	Kalinów	165	147	143	142
6.	Kotłówka	253	198	195	195
7.	Nowy Goniwilk	313	305	311	304
8.	Nowy Kębtów	277	306	304	304
9.	Łomnica	309	271	269	262
10.	Piastów	465	414	428	436
11.	Sokolniki	120	112	1113	112
12.	Stary Gonwilk	283	239	236	232
13.	Stary Kębtów	226	216	207	203
14.	Stefanów	521	468	484	493
15.	Władysławów	382	245	239	243
16.	Wola Żelechowska	541	543	530	525
17.	Zakrzówek	169	146	135	130
18.	Gąsioro (cz. Władysławowa)	94	91	92	85

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

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

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

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

10.1.2. Zatrudnienie.

Miasto Żelechów jest czynnikiem oddziaływającym na aktywność zawodową ludności ponieważ m.in. stanowi rynek pracy dla części mieszkańców będąc ośrodkiem działalności firm handlowych i usługowych. Część osób znalazła zatrudnienie poza terenem gminy, najczęściej w Warszawie i Garwolinie. Większość mieszkańców utrzymuje się jednak z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych.

Obszar miasta i gminy Żelechów należy do obszarów o najwyższym bezrobociu w regionie (stan bezrobotnych na dzień 30.06.2014 r. wynosił 554 osób). Są to dane statystyczne, nie biorące pod uwagę bezrobotnych niezarejestrowanych.

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

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

Bezrobotni **miasta i gminy Żelechów** zarejestrowani:

	ogółem								
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2012	2014
Miasto i gmina Żelechów	820	785	759	682	480	495	493	487	554

(źródło:GUS)

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

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2014
kobiety	3098	2976	3042	2240	2143	2276	2120	2061	2327	1982
mężczyźni	4389	4275	3812	2820	2630	3294	2843	3016	3638	3346
ogółem	7487	7251	6854	5060	4773	5570	7963	5077	5965	5328
3 miesiące i mniej										

kobiety	439	552	412	404	552	597	618	519	524	247
mężczyźni	713	779	657	643	626	813	860	830	439	392
ogółem	1152	1331	1069	1047	1178	1410	1478	1349	1397	639
3 - 6 miesięcy										
kobiety	365	389	436	262	324	460	373	357	407	271
mężczyźni	333	535	431	317	388	510	428	448	519	409
ogółem	689	924	867	579	712	970	801	805	926	680
6 - 12 miesięcy										
kobiety	461	352	534	323	314	416	384	380	444	334
mężczyźni	709	549	499	338	400	691	476	552	730	543
ogółem	1170	901	1033	661	714	1107	860	932	1174	877

(źródło:GUS)

Z powyższego zestawienia wynika, że liczba bezrobotnych (zarejestrowanych) w powiecie garwolińskim z każdym rokiem wzrasta. Należy także zauważyć, że wzrasta liczba bezrobotnych, którzy są bez pracy zarobkowej dłużej niż rok i nie są ujęci w powyższych tabelach.

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

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

10.1.3. Struktura usługowa.

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

Na terenie miasta funkcjonują trzy Ośrodki Zdrowia:

- NZOZ „Przychodnia”, ul. Staszica 18.
- Samorządowy Ośrodek Zdrowia w Żelechowie, ul. Piłsudskiego 34.
- NZOZ „MEDICUS”, ul. Reymonta 36a.

oraz pięć aptek:

- Apteka, ul. Długa 120.
- Apteka, ul. Rynek 6.
- Apteka przy „Przychodni”, ul. Staszica 18.
- Apteka „Receptum”, ul. Rynek 17.
- Apteka „Topfarm”, ul. Rynek 19.

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

związane z opieką na osobami starszymi.

Na terenie miasta zlokalizowane są także obiekty bazy gastronomicznej:

- „Cafe Impresja”, ul. Piłsudskiego 33.
- Bar „Saigon”, ul. Rynek 8.
- „Bar Pokusa”, ul. Kościuszki 16.
- Restauracja oraz browar w Pałacu w Żelechowie.

10.1.4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne.

W gminie Żelechów zarejestrowanych było w 2011 r. 532 podmiotów gospodarczych, w tym 64 w sektorze przemysłowym, 109 w budowlanym, 216 w usługowym. Są to przede wszystkim małe zakłady usługowe, rzemieślnicze i handlowe. Powstające firmy to często placówki rodzinne, które zatrudniają niewielką liczbę osób. W rejestrowaniu działalności gospodarczej występuje duża rotacja.

Na terenie gminy działa kilka zakładów przemysłowych. Jednym z większych jest „Waryński Żelechów” wchodzący w skład grupy holdingowej „Waryński S.A.”. Zakład produkuje części do hydrauliki siłowej, a także sprzęt do ćwiczeń siłowych i rehabilitacyjnych znany poza granicami Polski. Istnieje również firma „Lemet” produkująca części zamienne do ciągników i maszyn rolniczych.

W mieście działają ponadto zakłady obuwnicze „Piechur Bis” i „Koger”, zakład krawiecki „Talia Bis” oraz firmy: „Ceg-Bruk” - producent kostki brukowej, „Mir-Pak” - producent opakowań tekturowych.

Duży wpływ na życie gospodarcze gminy wywiera Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”.

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

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

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

10.2. Infrastruktura społeczna.

10.2.1. Oświata.

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

- Publiczne Przedszkole w Żelechowie.
- Zespół Szkół w Żelechowie.
- Szkoła Podstawowa w Starym Goniwilku.
- Szkoła Podstawowa w Starym Kębłowie.
- Zespół Szkół w Stefanowie.
- Szkoła Podstawowa w Woli Żelechowskiej.
- Zespół Szkół Nr 1 w Żelechowie.
- Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Żelechowie.

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

Struktura uczących się w ciągu ostatnich kilku lat:

		2008	2009	2010	2011
Szkolnictwo gimnazjalne	Liczba uczniów	285	264	246	304
	Absolwenci	126	99	94	79
	Oddziały w szkołach	13	12	10	12
Szkolnictwo ogólnokształcące	Liczba uczniów	258	259	281	268
	Absolwenci	89	95	65	96
	Oddziały w szkołach	8	8	9	9
Szkolnictwo podstawowe	Liczba uczniów	382	390	377	370
	Absolwenci	63	68	67	79
	Oddziały w szkołach	18	18	18	18
Szkolnictwo ponad gimnazjalne zawodowe i artystyczne					
Licea profilowane	Liczba uczniów	100	67	21	likwidacja
	Absolwenci	41	21	45	21
	Oddziały w szkołach	4	3	1	brak
Technika	Liczba uczniów	414	441	460	476
	Absolwenci	47	36	46	55
	Oddziały w szkołach	18	19	20	20
Szkolnictwo zasadnicze zawodowe					
Zasadnicze szkoły zawodowe	Liczba uczniów	184	207	200	179
	Absolwenci	42	56	69	73
	Oddziały w szkołach	7	9	9	8

Źródło: GUS

Zestawienie liczby dzieci w przedszkolach:

Przedszkola dzieci wg wieku	2008	2009	2010	2011
ogółem	135	152	142	143
2 lata i mniej	0	0	0	2

3 lata	19	29	26	32
4 lata	32	30	47	44
5 lata	38	41	38	44
6 lat	46	52	31	21

Źródło: GUS

Z powyższych zestawień wynika, że liczba uczących się na przestrzeni kilku lat utrzymuje się na stałym poziomie. Uległo likwidacji liceum profilowane a wzrost liczby uczniów odnotowano w technikach.

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

Należy także zwrócić uwagę, że liczba dzieci w wieku przedszkolnym także utrzymuje się średnio na stałym poziomie.

W związku z powyższym należy utrzymać istniejące jednostki szkolne.

10.2.2. Administracja.

Na terenie gminy funkcję administracyjną sprawuje Urząd Miejski w Żelechowie.

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

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

oraz służby interwencyjne:

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

10.2.3. Kultura.

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

- Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury w Żelechowie w ramach którego funkcjonuje:
 - Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna (z 19667 woluminami księgozbioru),
 - Dom Kultury.
- Izba Pamięci Ziemi Żelechowskiej.

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

- Klub Sportowy „Sęp” Żelechów oraz kompleks boisk sportowych „Moje Boisko-Orlik 2012” przy Zespole Szkół Nr 1 w Żelechowie.
- Hala Sportowa w Żelechowie wraz z otwartymi terenami sportowymi oraz boiskami na terenach szkolnych.

oraz stowarzyszenia:

- Koło Polskiego Związku Wędkarskiego - Koło Nr 11 Polskiego Związku Wędkarskiego w Żelechowie.
- Związek Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i byłych Więźniów Politycznych - Koło Miejsko-Gminne.
- 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.

W ciągu roku na terenie gminy odbywają się imprezy kulturalne. W okresie świątecznym organizowany jest Przegląd Bożonarodzeniowych Form Teatralnych i Wiosna Teatralna, w których uczestniczą uczniowskie grupy teatralne. Co roku na początku września mają miejsce „Dni Żelechowa” - impreza mająca upamiętniać nadanie praw miejskich w 1447 roku. Organizowane są także koncerty muzyczne.

10.2.4. Turystyka i rekreacja.

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

Do atrakcji turystycznych należy zaliczyć:

- tereny leśne,
- szlaki turystyczne, w tym rowerowe,
- pomniki przyrody,
- jeden z bardziej wartościowych parków zabytkowych w Żelechowie,
- zabytki architektury i budownictwa,
- Izbę Pamięci Ziemi Żelechowskiej.

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

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

Przez Żelechów wytyczone zostały w 2009 roku trzy szlaki rowerowe:

- zielony szlak rowerowy zataczający pętlę wzdłuż granic Powiatu Garwolińskiego,
- niebieski szlak rowerowy prowadzący z Żelechowa przez Miastków Kościelny, Garwolin, Łaskarzew

- do Maciejowic,
- czarny szlak rowerowy wiodący z Żelechowa przez Wolę Żelechowską, Piastów do Wólki Ostrożeńskiej.

10.3. Rolnictwo.

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

Gmina Żelechów ma charakter typowo rolniczy, przemysł jest tu stosunkowo słabo rozwinięty, większość ludności mieszka na wsi i utrzymuje się z rolnictwa. Większość z nich stanowią gospodarstwa o słabej klasie użytków rolnych. Użytki rolne stanowią 78,3% powierzchni ogólnej.

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

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

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

Powierzchnia i użytkowanie gruntów na terenie miasta i gminy (źródło GUS):

			J. miary	1996	2002	2010
Gospodarstwa	ogółem	miasto	-	328	258	-
		wieś	-	906	954	-
	razem			1234	1212	929
	indywidualne	miasto	-	246	258	-
		wieś	-	852	954	-
	razem			1098	1212	929
Powierzchnia i użytkowanie gruntów	ogółem	miasto	ha	1119	731	-
		wieś	ha	11747	6398	-
	razem			12866	7129	6362
	indywidualne	miasto	ha	940	-	-
		wieś	ha	6823	-	-
	razem			7763	-	-
Użytki rolne	ogółem	miasto	ha	852	626	-
		wieś	ha	9376	5428	-
	razem			10228	6054	5235
	indywidualne	miasto	ha	845	-	-
		wieś	ha	5785	-	-
	razem			6630	-	-
Grunty orne	ogółem	miasto	ha	730	498	-
		wieś	ha	7543	4296	-

	razem			8273	4794	5183
	indywidualne	miasto	ha	725	-	-
		wieś	ha	5043	-	-
	razem			5768	-	-
Grunty orne odłogi i ugory	ogółem	miasto	ha	34	81	-
		wieś	ha	2715	236	-
	razem			27493	317	86
	indywidualne	miasto	ha	29	-	-
		wieś	ha	215	-	-
	razem			244		-
Sady pod uprawą drzew owocowych	ogółem	miasto	ha	1	5	-
		wieś	ha	1	9	-
	razem			2	14	24
	indywidualne	miasto	ha	1	-	-
		wieś	ha	1	-	-
	razem			2	-	-
łąki	ogółem	miasto	ha	102	100	-
		wieś	ha	1334	846	-
	razem			1436	946	1069
	indywidualne	miasto	ha	102	-	-
		wieś	ha	601	-	-
	razem			703	-	-
pastwiska	ogółem	miasto	ha	19	22	-
		wieś	ha	479	277	-
	razem			498	299	104
	indywidualne	miasto	ha	17	-	-
		wieś	ha	137	-	-
	razem			154	-	-
Zwierzęta gospodarskie						
bydło		miasto	szt.	226	236	-
		wieś	szt.	2904	2731	-
	razem			3130	2967	3485
trzoda chlewna		miasto	szt.	704	500	-
		wieś	szt.	7300	6675	-

	razem			8004	7175	4662
konie		miasto	szt.	53	13	-
		wieś	szt.	543	268	-
	razem			596	271	171
owce		miasto	szt.	6	0	-
		wieś	szt.	60	42	-
	razem			66	42	-
kury		miasto	szt.	1383	991	-
		wieś	szt.	9543	32552	-
	razem			10926	32643	9986

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

11. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

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

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

1. W rejonach budownictwa wielorodzinnego należy przewidywać rezerwę terenów pod budowlę ochronne (schrony, ukrycia, szczeliny).
2. W budynkach przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych - należy na etapie sporządzania planów realizacyjnych przewidzieć schrony i ukrycia.
3. W rejonach budownictwa jednorodzinnego należy przewidywać ukrycia typu II wykonane w podpiwniczeniach budynków przez mieszkańców we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa.
4. Bez względu na typ zabudowy zarezerwować należy tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (7,5 l na osobę/ dobę). Odległość studni od budynków mieszkalnych lub zgrupowań ludności powinna wynosić najwyżej 800 m.
5. Istniejące studnie powinny być zabezpieczone przed likwidacją i przystosowane do sprawnego uruchomienia i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych.
6. Oświetlenie zewnętrzne (ulice, zakłady pracy) należy przystosować do zaciemniania i wygaszenia.
7. Należy uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożeń poprzez syreny alarmowe przyjmując promień słyszalności syreny do 300 m.

8. Układ projektowanych i modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - szerokość ulicy powinna umożliwić ewentualne zagruzowanie,
 - powinny być połączenia z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - należy wyznaczyć trasy przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi,
9. Wszelkie projektowane na obszarze gminy obiekty o wysokości równej i większej od 50 m npt oraz każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłaszać do Sił Powietrznych RP.
10. Należy zachować istniejące lub projektowane obiekty obrony cywilnej.

12. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

12.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Analizy ekonomiczne

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

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

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

źródło: GUS

Wybrane wydatki i dochody budżetu gminy w %:

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

wychowawcza							
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	15,9	4,7	4,7	7,	0,3	0,7	- 4,2
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	3,8	4,4	2,0	----	1,0	2,1	----
Kultura fizyczna	1,0	1,1	3,9	0,1	0,1	0,1	- 3,8
Ochrona zdrowia	0,4	0,5	0,6	----	----	----	----

źródło: GUS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- budowa kanalizacji sanitarnej w Hucie Żelechowskiej i Nowym Kębtowie oraz w mieście: ul. Długa i ul. Ogrodowa,

- wykonanie dokumentacji projektowej oczyszczalni ścieków w Żelechowie,
- zadania inwestycyjne związane z drogą powiatową oraz drogami gminnymi (modernizacja dróg ze środków funduszu sołeckiego).

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

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

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

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

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

Należy także zauważyć, że gmina w swoim budżecie ma kwotę (110 700 zł) przeznaczoną dla Klubiku dziecięcego „Pluszowy Miś”, co jest działaniem pozytywnym.

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

Analizy środowiskowe

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

Zgodnie z analizą SWOT zdiagnozowano oraz zinterpretowano silne i słabe strony oraz zagrożenia dla Gminy Żelechów (pod względem środowiskowym).

Silne strony:

- nieskażone środowisko,
- zwodociągowanie prawie 100 %,
- możliwość rozwoju agroturystyki.

Słabe strony:

- brak kanalizacji wsi,
- brak gazyfikacji wsi,
- upadające rolnictwo.

Zagrożenia środowiska:

- brak systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków na obszarze wiejskim,
- nielegalne wysypiska śmieci (składowanie odpadów w lasach i wyrobiskach),
- nielegalna penetracja terenów leśnych (wycinka lasów),nieprawidłowo przeprowadzone melioracje wodne,
- niewłaściwa gospodarka nawozami sztucznymi i środkami ochrony roślin.

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

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

Analizy społeczne

W kontekście strefy społecznej „Strategia Rozwoju Gminy Żelechów na lata 2014-2020”, analizuje i przewiduje, zgodnie z analizą SWOT, następujące silne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia dla Gminy Żelechów.

Silnymi stronami Gminy jest pod względem społecznym:

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

Słabymi stronami Gminy jest pod względem społecznym:

- mało zakładów przemysłowych,
- brak miejsc pracy,
- jakość dróg,
- niezagospodarowane centrum,

- słabe połączenie z drogą krajową,
- słaby dostęp do Internetu,
- brak terenów rekreacyjnych,
- brak dworca PKS,
- brak kanalizacji wsi,
- brak targowiska,
- brak gazyfikacji wsi,
- brak ścieżek rowerowych,
- daleko od kolei.

Szansami dla Gminy jest pod względem społecznym:

- podniesienie poziomu infrastruktury,
- zrewitalizowany ratusz i rynek,
- rozwój rolnictwa,
- ukończenie trasy S17,
- zbudowanie dobrej sieci drogowej,
- źródła gazu łukowego,
- rozwój agroturystyki,
- alternatywne źródła energii.

Gmina ma także przyjęty Uchwałą Nr XV/104/2016 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 28 stycznia 2016 r. „Gminny program wspierania rodziny w gminie Żelechów na lata 2016-2018”.

Celem głównym powyższego dokumentu jest stworzenie optymalnych warunków do wychowywania dzieci w środowisku rodziny biologicznej oraz wspierania rodzin dysfunkcyjnych w prawidłowym wypełnianiu obowiązków opiekuńczo-wychowawczych w gminie Żelechów. Przewidywanymi efektami wdrożenia „Gminnego programu wspierania rodziny w gminie Żelechów na lata 2016-2018” są:

- stworzenie wielopłaszczyznowego wsparcia dla rodzin przeżywających trudności opiekuńczo-wychowawcze,
- ograniczenie szerzenia się patologii,
- poprawa stanu bezpieczeństwa dzieci, młodzieży i rodzin,
- zapobieganie uzależnieniom i zjawiskom przemocy,
- ograniczenie powstawania sytuacji kryzysowych rodzin wymagający interwencji,
- ochrona dzieci przed umieszczaniem w pieczy zastępczej.

Rada Miejska podejmuje także rokrocznie uchwały w sprawie uchwalenia „Gminnego Programu Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w Gminie Żelechów”. Zadaniem „Gminnego Programu Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych” są:

- ograniczenie dostępności alkoholu i ustalenie szczegółowych zasad wydawania i cofania zezwoleń na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia na miejscu lub poza miejscem sprzedaży oraz kontrolę przestrzegania zasad sprzedaży,

- wspieranie finansowe instytucji i organizacji w zakresie profilaktyki oraz pomocy terapeutycznej dla osób uzależnionych od alkoholu, współpraca z Poradnią Uzależnień w Garwolinie, nawiązywanie współpracy z instytucjami, organizacjami, zajmującymi się alkoholizmem,
- udzielanie rodzinom, w których występują problemy alkoholowe pomocy psychospołecznej, prawnej i materialnej a w szczególności ochrony przez przemocą w rodzinie,
- prowadzenie działalności edukacyjnej i profilaktycznej w zakresie uzależnień od alkoholu, rozwiązania problemów alkoholowych i przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie dla uczniów szkół,
- popieranie działalności rozrywkowej, artystycznej i sportowej i innych form, które kształtowałyby normy obyczajowe oraz styl życia z duchem trzeźwości.

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

12.1.1. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

Zgodnie z prognozami demograficznymi przeprowadzonymi przez GUS, w powiecie garwolińskim będzie postępował kryzys demograficzny. Prognoza demograficzna do 2050 roku wskazuje spadek liczby ludności i zmienność struktur demograficznych. Zgodnie z prognozą demograficzną liczba ludności powiatu do 2050 roku zmniejszy się w stosunku do 2016 roku o ok. 4,7 % mieszkańców. W poniższej tabeli zamieszczono prognozowaną demografię zmian struktury społecznej:

ludność powiatu ogółem w wieku						
rok	ogółem	przedprodukcyjnym*	produkcyjnym	mobilnym	niemobilnym	poprodukcyjnym
2016	108 741	<u>23 382</u>	67 757	44 087	23 670	<u>17 423</u>
2020	108 967	22 667	67 987	42 134	25 853	18 313
2025	109 130	22 246	67 040	39 429	27 611	19 844
2030	108 897	21 000	66 828	36 748	30 080	21 069
2035	108 147	19 825	66 718	34 367	32 351	21 604
2040	106 944	18 676	65 967	32 241	33 726	22 301
2045	105 422	17 838	63 142	31 102	32 040	24 442
2050	103 643	<u>17 250</u>	59 401	30 137	29 264	<u>26 992</u>
* wiek przedprodukcyjny - 0 do 17 lat			Wiek emerytalny		mężczyźni	kobiety
wiek produkcyjny - od 18 lat do wieku emerytalnego			2016	66	61	
wiek mobilny - od 18 do 44 lat			2020	67	62	
wiek niemobilny - od 45 lat do wieku emerytalnego			2025	67	63,25	
wiek poprodukcyjny - powyżej wieku emerytalnego			2030	67	64,5	
			2035	67	65,75	
			2040	67	67	
			2045	67	67	
			2050	67	67	

źródło: GUS

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

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

ludność miasta i gminy ogółem			
rok	Ogółem miasto	Ogółem wieś	Razem
2010	4 250	4 436	8 686
2011	4 240	4 417	8 657
2012	4 213	4 432	8 645
2014	4 148	4 424	8 572
2015	4 129	4 411	8 540
2016	<u>4 089</u>	<u>4 429</u>	<u>8 518</u>
Prognoza demograficzna dla miasta i gminy Żelechów .			
2020	4 019	4 404	8 423
2025	3 899	4 379	8 278
2030	3 779	4 354	8 133
2035	3 659	4 329	7 988
2040	3 539	4 304	7 843
2045	3 419	4 279	7 698
2050	<u>3 299</u>	<u>4 254</u>	<u>7 553</u>

źródło: Opracowanie własne.

Zgodnie z wyżej przedstawionymi danymi, na przestrzeni 34 lat nastąpi także zmniejszenie ilości mieszkańców miasta i gminy Żelechów. Średnio w okresie 5 letnim liczba mieszkańców spadnie na terenie miasta o ok. 110 mieszkańców, co stanowi 2,7 % obecnej liczby populacji miasta Żelechów. Na terenie gminy liczba ta wynosi ok. 25 mieszkańców, co stanowi 0,6 % obecnej liczby mieszkańców gminy Żelechów. Łącznie, na terenach miasta i gminy, w okresie 34 letnim szacowana liczba mieszkańców zmniejszy się o ok. 11,3 %, co będzie zjawiskiem bardzo negatywnym.

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

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

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

Budżet miasta i gminy Żelechów jest zbilansowany. Polityka finansowa gminy jest prowadzona w sposób harmonijny oraz jest dostosowana do rzeczywistych możliwości.

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

Cytując „Strategię Rozwoju Gminy Żelechów na lata 2014-2020”, przyjętą Uchwałą Nr XLVI/341/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 29 kwietnia 2014 roku:

„...Narzędziem, które można wykorzystać dla zapewnienia kontroli, a jednocześnie też, które pozwoli wkroczyć w funkcję planowania jest analiza. Jej wyniki stanowią podstawę do weryfikacji słuszności decyzji podjętych w przeszłości oraz ustalenia punktu wyjścia zamierzeń bieżących i przyszłościowych.

Analizę przeprowadzono na podstawie zestawień realizacji budżetów w latach 2011 – 2013 jak również prognozy na 2014 r. W trakcie analizy poszukiwano głównych źródeł dochodów jak i wydatków gminy.

Gmina bezpiecznie szacuje zarówno swoje dochody jak i wydatki co niewątpliwie wpływa na stabilność finansową. Środki finansowe pochodzące ze źródeł zewnętrznych stanowią wysoki procent dochodów majątkowych Gminy Żelechów, jednakże dość niski do dochodów ogółem, co wskazuje na duży potencjał gminy na wypadek potrzeby samodzielnego ponoszenia kosztów jej funkcjonowania. Głównym źródłem dochodów bieżących są subwencje i dotacje jak również udziały we wpływach z podatku od osób fizycznych, gdzie można zaobserwować tendencję wzrostową co świadczy o wzroście obrotów zarejestrowanych podmiotów gospodarczych.

Wydatki bieżące utrzymują się stosunkowo na podobnym poziomie, natomiast wydatki majątkowe były najwyższe w 2012 r. jednakże w latach następnych nie odbiegają one od dość wysokiego poziomu. W okresie bieżącym jak i w nadchodzących latach dla Gminy zadaniem priorytetowym jest realizacja inwestycji związanej z renowacją Ratusza i zagospodarowaniem płyty rynku, bowiem najważniejsza wydaje się potrzeba wzmocnienia pozytywnych trendów wzrostowych panujących na terenie Gminy Żelechów.

Wynik budżetu wskazuje na coraz lepszą kondycję finansową, natomiast zadłużenie do dochodów ogółem po dużym spadku w roku 2012 obrazuje podobny poziom w roku 2013 i 2014. Nie wydaje się jednak, aby było to poważne obciążenie dla Gminy. Trend ten, mimo to, należy traktować jako niekorzystny i warto byłoby poszukiwać możliwości jego przeciwdziałania. Może być to mocno utrudnione przy ciągłym wzroście ilości powierzanych zadań samorządom lokalnym przez władzę centralną oraz nie do uniknięcia przy wykorzystaniu środków pochodzących z Unii Europejskiej. Te zaś wydają się niezbędne do dalszego utrzymania wzrostu nakładów przeznaczonych na inwestycje...”

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

- wodociągi oraz zaopatrzenie w wodę,
- kanalizacja, oczyszczanie ścieków komunalnych,
- odbiór odpadów komunalnych,
- likwidacja wysypisk odpadów,
- zaopatrzenie w gaz,

- zaopatrzenie w energię,
- budowa i utrzymanie dróg gminnych,
- edukacja wynikająca z ustawy o samorządzie gminnym.

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

Gminy mają możliwość następujących źródeł finansowania inwestycji infrastrukturalnych:

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

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

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

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

Gmina planuje systematyczną rozbudowę sieci kanalizacyjnej, co umożliwi podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacyjnej w Żelechowie. Alternatywą dla budowy sieci kanalizacyjnej na obszarach wiejskich jest budowa przydomowych oczyszczalni ścieków. Planowana ilość przydomowych oczyszczalni w kolejnych, najbliższych latach (do 2020 roku) to liczba 30 sztuk rocznie. Do 2020 roku Gmina zamierza wybudować nową oczyszczalnię ścieków. Budowa oczyszczalni ścieków komunalnych ma polegać na osiągnięciu przepustowości $Q=1000 \text{ m}^3/\text{d}$ i $RLM = 1000$ wraz z lokalizacją sieci technologicznych.

W okresie od 2015 roku do 2020 roku podejmowane są działania zmierzające do sukcesywnej gazyfikacji obszarów wiejskich. Gmina zamierza wspierać proces gazyfikacji, w miarę możliwości.

Lata do 2020 roku to też ujęte w poszczególnych uchwałach budżetowych modernizacje i rozbudowy dróg gminnych wraz ze ścisłą współpracą z samorządem powiatowym w zakresie remontowania dróg powiatowych.

Gmina Żelechów przystąpiła do projektu „Internet dla Mazowsza” w celu zwiększenia dostępu do Internetu szerokopasmowego. Ideą projektu jest stworzenie dostępu do internetu dla jak największej liczby mieszkańców, podmiotów gospodarczych oraz podniesienie konkurencyjności gospodarczej i społecznej oraz poszerzenie wiedzy z zakresu możliwości wykorzystania internetu. Projekt ma za zadanie

zapobieganie wykluczeniu cyfrowemu oraz zainicjowanie działań, które wyrównają szanse rozwojowe. W ramach w/w projektu na terenie Gminy zaplanowano budowę sieci NGA (Sieć Dostępowa Następnej Generacji).

Kolejnym bardzo istotnym elementem inwestycyjnym dotyczącym infrastruktury społecznej i komunikacyjnej jest budowa dworca autobusowego.

12.1.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

Tereny zabudowy miasta Żelechów - powierzchnia brutto:

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

Tereny zabudowy z podziałem na sołectwa - powierzchnia brutto:

lp.	sołectwo	tereny zabudowy ośrodków wiejskich MR	tereny zabudowy usługowej U	tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury P	tereny zabudowy produkcyjno – usługowej P/U
1.	Gąsiorzy	7,94 ha			
2.	Gózek	42,32 ha	0,33 ha		
3.	Huta Żelechowska	97,47 ha			7,89 ha
4.	Janówek	9,34 ha			
5.	Kalinów	58,27 ha			
6.	Kotłówka	55,95 ha			

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

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

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

Tereny zabudowy miasta Żelechów - powierzchnia netto:

lp.	oznaczenie	funkcja	powierzchnia netto
1.	M	Tereny zabudowy mieszkaniowej miasta Żelechów.	84,41 ha
2.	Ms	Tereny zabudowy śródmiejskiej.	3,72 ha
3.	M/U	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	45,90ha
4.	M/P	Tereny zabudowy mieszkaniowo- produkcyjnej.	0,96 ha
5.	U	Tereny zabudowy usługowej.	7,78 ha
6.	Uo	Tereny zabudowy usług oświaty.	2,59 ha`
7.	US	Tereny usług sportu i rekreacji.	9,57 ha
8.	P	Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury.	-----
9.	P/U	Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej.	12,97 ha

Tereny zabudowy z podziałem na sołectwa - powierzchnia netto:

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

Maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej oraz usługowej ustalono średnio na 2 kondygnacje nadziemne. W zapisach dopuszczono także lokalizację poddasza użytkowego i nieużytkowego. Przyjęto, że ze względu na charakter zabudowy miasta i gminy Żelechów jest to w przeważającej części poddasze nieużytkowe (poddasze użytkowe występuje, ale stanowi odsetek marginalny), w związku z czym nie będzie zaliczone do powierzchni użytkowej.

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

W chwili obecnej na terenie Gminy Żelechów przypada 2391 mieszkań na 8158 osób. Daje to wskaźnik 3,41 osób na jedno mieszkanie.

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

W związku z powyższym na 1 mieszkańca Gminy Żelechów przypada 24,33 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, w chwili obecnego zainwestowania i z liczbą ludności zgodną z końcem 2016 r. oraz przy wskaźniku 3,41 osób na jedno mieszkanie wynosi 198 484,14 m² (198,48 ha).

W obecnym studium zostały zapewnione następujące wartości powierzchni użytkowych:

Dla miasta Żelechów przyjmuje się następujące wskaźniki:

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

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

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

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

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

- Maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów mieszkaniowo - produkcyjnych (M/P) wynosi: 0,96 ha x 0,7 x 2 kondygnacje = 1,34 ha.
- Minimalna całkowita powierzchnia użytkowa terenów mieszkaniowo - produkcyjnych (M/P) wynosi: 0,96 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 0,67 ha.

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

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

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

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

- zabudowa mieszkaniowa – 25%,
- zabudowa gospodarcza – 20%,
- zabudowa usługowa – 7%,
- usługi sportu i rekreacji – 7%,
- usługi oświaty i kultu religijnego, zdrowia – 11%,
- produkcji – 15%,
- infrastruktura techniczna – 15%.

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

Oświata:

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

Zdrowie i opieka społeczna:

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

Kultura:

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

Rekreacja i sport:

- tereny zieleni wypoczynkowej i rekreacji (w tym place zabaw i gier sportowych, parki, zieleńce) – 10 m² na 1 mieszkańca,
- tereny sportu powszechnego (boiska, baseny, itp.) – 4 m² na 1 mieszkańca.

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

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

- infrastruktura techniczna – 15 % x 350,79 ha x 0,7 x 1 kondygnacja = 36,83 ha.

Dla miejscowości gminy przyjmuje się następujące wskaźniki:

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

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

	rodzaj zabudowy		maksymalna powierzchnia użytkowa [ha]
lp.	miasto Żelechów	gmina Żelechów	
1.	mieszkalna		118,34 ha
2.		mieszkalna	122,78 ha
	usługowa		58,12 ha
3.		usługowa	65,27 ha
4.	usług oświaty i kultu religijnego, zdrowia		1,09 ha
5.	produkcyjna		25,99 ha
6.		produkcyjna	36,84 ha
7.	usług sportu i rekreacji		7,66 ha

Tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową w wariantcie maksymalnym mają na terenie miasta łączną wartość 118,34 ha powierzchni użytkowej a na terenie gminy 122,78 ha (łącznie **241,12 ha**), co przy zapotrzebowaniu na łączną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej z liczbą ludności zgodną z końcem 2015 r. wynoszącą **198,48 ha** jest wartością prawidłową z założeniem 21,5 % rezerwy związanej z niepewnością procesów inwestycyjnych.

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

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

Dla terenów miasta Żelechów, zgodnie z:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, uchwalonym Uchwałą

Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa,

- zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwaloną Uchwałą Nr XXVII/191/10 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, teren zabytkowego parku dworskiego,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów - Rynek z przyległymi ulicami, uchwalonym Uchwałą Nr XXXI/250/13 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów - Rynek z przyległymi ulicami.
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, uchwalonym Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 17 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów,

tereny przeznaczone pod zabudowę ukazano w poniższej tabeli:

lp.	oznaczenie	funkcja	powierzchnia brutto
1.	Mn	Zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna małogabarytowa.	245,36 ha
2.	Mw	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wielkogabarytowa.	3,91 ha
3.	Gw+Mn	Warsztaty, obiekty drobnej wytwórczości, hurtownia oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	54,68 ha
4.	Uc+Mn	Obiekty usług centrotwórczych i zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej małogabarytowej.	9,12 ha
5.	Uc	Obiekty usług centrotwórczych.	2,39 ha
6.	Uk	Obiekty kultu religijnego.	2,65 ha
7.	Uo	Obiekty oświaty, w tym z obiekty zamieszkania zbiorowego i obiektami opieki zdrowotnej.	12,92 ha
8.	Gw+Gr1	Warsztaty, obiekty drobnej wytwórczości, hurtowni oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa.	15,71 ha
9.	Gp+Gw	Obiekty przemysłu, produkcji, składów oraz warsztatów, obiekty drobnej wytwórczości, hurtowni produkcji rolnej (pól uprawnych, łąk i pastwisk).	11,64 ha
10.	Rp-Mr	Produkcja rolna(pól uprawnych, łąk i pastwisk) z zabudową siedliskową.	14,64 ha
11.	Us	Obiekty sportu i rekreacji.	9,93 h
		RAZEM	382,34 ha

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

Dla terenów gminy Żelechów, zgodnie z:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, uchwalonym Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w Gminie Żelechów, uchwalonym Uchwałą Nr LII/370/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w Gminie Żelechów,

tereny przeznaczone pod zabudowę ukazano w poniższej tabeli:

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

Nowa zabudowa wprowadzona zapisami studium, uchwalonego Uchwałą Nr LI/367/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 września 2014 r. (przyjętego w czasie po uchwaleniu obowiązujących miejscowych planów) w obszarze gminy to ok. 16,46 ha zabudowy produkcyjnej oraz ok. 3,88 ha zabudowy usługowej. Studium wprowadziło także ok. 149,80 ha zabudowy mieszkaniowej w stosunku do wyznaczonej w obowiązujących miejscowych planach.

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

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa, uchwalony Uchwałą Nr XIX/131/05 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechowa.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, uchwalony Uchwałą Nr XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów.

Po wprowadzaniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zabudowy wyznaczonej w studium, uchwalonym Uchwałą Nr LI/367/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 września 2014 r., tereny pod zabudowę będą wystarczające w perspektywie 30 letniej.

W chwili obecnej zgodnie z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żelechów wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” uchwaloną Uchwałą nr XX/132/2016 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 16 czerwca 2016 r., po analizie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Żelechów, podjęto uchwały aktualizujące powyższe oraz pozostałe obowiązujące plany w celu aktualizacji pod względem zmiany przeznaczenia terenów oraz zmiany przepisów. Aktualizacji podlegać będzie cały teren miasta i gminy Żelechów.

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

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

Wśród uwarunkowań wynikających z możliwości rozwoju gminy należy wymienić:

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

13. Stan prawny gruntów.

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

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

14.1. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie miasta i gminy Żelechów nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Państwowy Instytut Geologiczny opracowuje mapę osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi. Powyższa mapa będzie gotowa po 2016 r. Udokumentowanie obecności lub braku osuwisk wymaga przeprowadzenia prac terenowych.

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

Na terenie miasta i gminy Żelechów nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

15. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

16. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

Drogi powiatowe i gminne zapewniają połączenia lokalne.

Miasto Żelechów położone jest w odległości 17 km od drogi krajowej nr 17 (E372) Warszawa-Lublin. Łączna długość dróg powiatowych wynosi 55,2 km, dróg gminnych - 65 km. Występują także drogi wewnętrzne uzupełniające sieć służącą miejscowym potrzebom. Na terenie gminy Żelechów występują następujące relacje dróg wojewódzkich i powiatowych:

Drogi wojewódzkie:

- 807 Maciejowice-Sobolew-Żelechów-Łuków.

Drogi powiatowe:

- 1328W Garwolin - Reducin – Górzno- Samorządki – Żelechów.
- 1330W Garwolin – Oziemkówka - Miastków Kościelny - Zwola Poduchowna – Żelechów – Dudki – Tojanów.
- 1336W Żelechów - Huta Żelechowska – Bród.
- 1337W Miastków Kościelny – Ryczyska – Gózddek.
- 1338W Brzegi – Kalinów – Goniwilk.
- 1342W - droga przez wieś Piastów.
- 1343W Gończyce – Chotynia - Wólka Ostrożeńska – Piastów.
- 1364W Anielów – Stefanów.
- 1365W Żelechów – Mroków.

- 1366W (Ryki) - Kłoczew – granica województwa - Żelechów.
- 1369W Żelechów - Huta Zadybska – Okrzeja.

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

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

Gmina Żelechów jest obsługiwana przez komunikację autobusową oraz przez przewoźników prywatnych. Komunikacja autobusowa realizuje połączenia gminy Żelechów z sąsiednimi gminami - z Łukowem, Siedlcami, Rykami, Warszawą, Garwolinem a połączenie z Lublinem jest obsługiwane przez przewoźnika prywatnego.

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

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

17. Stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej.

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

Urządzenia do ujmowania i uzdatniania wody mają wydajność średniodobową około 800 m³/d, a maksymalną 2000 m³/d. Woda w powyższych urządzeniach poddawana jest uzdatnianiu poprzez odżelazianie i odmanganianie.

Długość sieci wodociągowej wynosiła (w dniu 31.12.2010 r.) 109 km. Ludność korzystająca z wody wodociągowej to 6 300 osób, co stanowiło 75% mieszkańców Gminy. W mieście dostęp do wody z wodociągu miało 3 033 osób (73,6% mieszkańców miasta), a na terenach wiejskich – 76,1% mieszkańców.

W 2008 roku dostarczono gospodarstwu domowemu 222 dm³ wody. Zużycie wody z wodociągów na jednego mieszkańca wynosiło w 2010 roku 26,5 m³, a na jednego odbiorcę – 35,2 m³.

Ocena jakości wody w nadzorowanych wodociągach miasta i gminy w 2011 r. wyglądała następująco:

- wodociąg o produkcji wody od 100 do 1000 m³/dobę w wsiach Goniwilk i Piastów – jakość wody dobra,
- wodociąg o produkcji wody poniżej 1000 m³/dobę w Żelechowie wodociąg Osiedla, ul. Ogrodowa - jakość wody w tej grupie wodociągów odpowiadała wymogom rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

W gminie Żelechów występuje deficyt wód w studniach, a ich jakość nie odpowiada wymaganiom sanitarnym stawianym dla wody pitnej.

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

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

Na terenie gminy sieć kanalizacji sanitarnej występuje w Gózdku. Z pozostałych terenów gminy ścieki z budynków mieszkalnych odprowadzane są do zbiorników szczelnych. Jedynie miasto Żelechów posiada kanalizację sanitarną i oczyszczalnię ścieków, zapewniającą prawidłowe funkcjonowanie miasta. Jest to energochłonna oczyszczalnia ścieków bytowo-gospodarczych o przepustowości 2200m³/dobę wraz z przepompownią ścieków sanitarnych. Ścieki oczyszczone są zbierane przez koryta przelewowe i odprowadzane kanałem do rzeki Żelechówki. Wydajność oczyszczalni jest wystarczająca do przyjęcia i oczyszczenia ścieków z całego obszaru miasta i gminy.

Nie jest jednak zrealizowana pełna sieć kanalizacyjna.

Oprócz oczyszczalni miejskiej na obszarze miasta funkcjonuje także oczyszczalnia zakładowa przy zakładzie "Żelechów Waryński" o projektowanej przepustowości 50 m³/d (projektowana przepustowości dobowe 40 m³/d).

18. Stopień uporządkowania gospodarki energetycznej.

18.1. Energetyka.

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

- 220 kV Kozienice -Siedlce;
- 110 kV Kozienice – Stoczek Łukowski – Łuków;

Linie są usytuowane w sposób mało kolizyjny, nie stwarzający zagrożenia. Linia 220 kV planowana jest do przebudowy na linię najwyższego napięcia 400 kV.

Linie mogą wpływać na organizmy żywe poprzez oddziaływanie dwóch niezależnych składowych pola elektroenergetycznego – elektrycznej i magnetycznej. Przyczyną powstawania pola elektrycznego jest napięcie istniejące pomiędzy poszczególnymi jej przewodami fazowymi a ziemią. Z kolei prąd płynący tymi przewodami jest przyczyną powstawania pola magnetycznego.

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

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

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

Linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV i 220 kV na terenie gminy przebiegają w bezpiecznych odległościach od zwartej zabudowy mieszkalnej. Podobnie przedstawia się lokalizacja podstacji elektroenergetycznych i stacji telefonii komórkowej.

18.2. Energetyka odnawialna.

Gmina Żelechów zgodnie ze „Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego” położna jest w obszarze najlepszym w województwie pod względem energii słonecznej – 10-10,25 (MJ/m²) oraz w korzystnej strefie energetycznej wiatru. W chwili obecnej na terenie miasta i gminy odnawialne źródła energii nie są wykorzystywane.

Należy rozważyć możliwość wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w zakresie wykorzystywania energii słonecznej oraz energii wiatrowej.

18.3. Telekomunikacja i dostępność do internetu.

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

Dostęp do internetu realizowany jest w oparciu o dostawców prywatnych oraz od lipca 2010 r. realizowany jest w ramach „Internetu socjalnego”.

Jest to nieodpłatna sieć dostępowa adresowana jest do mieszkańców, którzy są w obrębie nadajników naziemnych o częstotliwości 2,4GHz z nadajników o lokalizacji: Żelechów-1, Żelechów-2, Żelechów-3, Żelechów-4. Dostęp do bezpłatnego internetu należy kontynuować i należy dążyć do pokrycia całej gminy bezpłatnym dostępem, co podniesie walory ekonomiczne, gospodarcze i edukacyjne gminy.

19. Stopień uporządkowania gospodarki gazowej.

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

20. Stopień uporządkowania gospodarki odpadami.

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

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

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

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

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

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

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

Odpady unieszkodliwianie poprzez składowanie, będą deponowane docelowo na wyznaczonych regionalnych składowiskach odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (RSO). Dla Siedleckiego Regionu Gospodarki Odpadami wyznaczono, jako obiekty regionalne, dwa składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne:

- w Woli Suchożeberskiej, w Gminie Suchożebry;
- w Łosicach - Międzygminne składowisko odpadów komunalnych;

Do powyższych obiektów kierowane są odpady wytwarzane i zbierane na terenie gminy Żelechów od 1 lipca 2013 roku. Do tego czasu, odpady (oprócz wymienionych powyżej składowisk) były deponowane również na innych, funkcjonujących składowiskach na terenie województwa mazowieckiego.

Na terenie Gminy Żelechów od 2003 roku prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów.

21. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

1. Budowa obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 807 Maciejowice-Sobolew-Żelechów-Łuków.

2. Modernizacja oraz ochrona układu urbanistycznego miasta wraz z rynkiem z ratuszem i sukiennicami.
3. Modernizacja infrastruktury drogowej.
4. Przebudowa istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Kozienice-Siedlce na linię elektroenergetyczną 400 kV.

22. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Na terenie gminy występują udokumentowane tereny zagrożenia powodzią, wyznaczone przez Dyrektora RZGW w Warszawie w opracowaniach pn. „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – etap II, rzeka Wilga” oraz „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – etap II, rzeka Promnik”, 2006 r. Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są tereny wzdłuż rzeki Wilgi i Promnik.

Powyższe tereny położone są w zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1%.

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

Na obszarach zagrożenia powodzią obowiązują wszystkie zapisy art 88I Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, a w szczególności zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego

III. CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Rozwój przestrzenny miasta i gminy Żelechów należy kształtować następująco:

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

- krajoznawczych, rekreacyjnych i usługowych obiektów środowiska kulturowego.
21. Należy wyznaczyć obszary preferowane do rozwoju funkcji letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji.
 22. Zielen miejska powinna zostać poddana renowacji.
 23. Zapewnić normatywne warunki sanitarne zamieszkiwania ludności w zakresie jakości wód i powietrza atmosferycznego, poziomu hałasu i wibracji oraz elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego.
 24. Należy dążyć do stworzenia właściwych warunków do zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie przemieszczania się ludzi i towarów na terenie gminy, jak też i przemieszczeń zewnętrznych, w tym tranzytu ludzi i towarów przez tereny gminy.
 25. Na obszarach najlepszych kompleksów glebowych należy promować rolnictwo.
 26. Ustala się, w celu ochrony gleb najwyższych klas (III - I) poprzez częściowy zakaz zabudowy.

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Funkcja terenu, podstawowe ustalenia, wskaźniki dotyczące zagospodarowania
1.	M	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej miasta Żelechów, w formie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; - zabudowy letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji; - zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji i składów, rzemiosła, drobnej wytwórczości; - dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego; - dopuszcza się usługi sportu i rekreacji; - dopuszcza się tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej; - standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego / przebudowywanego / nadbudowywanego / rozbudowywanego budynku; - forma noworealizowanych, przebudowywanych / nadbudowywanych / rozbudowywanych budynków powinna zapewniać ich nawiązanie do rozdrobnionej zabudowy małomiasteczkowej; - usługi preferowane w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów; - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów;
2.	Ms	<p>Tereny zabudowy śródmiejskiej, w formie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; - zabudowy usług centrotwórczych; - zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości; - dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego; - dopuszcza się usługi sportu i rekreacji; - dopuszcza się tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej; - standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków

		<p>zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego/przebudowywanego/nadbudowywanego/rozbudowywanego budynku;</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi preferowane w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów; - lokalizowanie zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do zabudowy śródmiejskiej;
3.	MR	<p>Tereny zabudowy ośrodków wiejskich, w formie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy zagrodowej (siedliskowej); - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji; - zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości; - dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego; - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej, - standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego budynku; - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów;
4.	M/U	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w formie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; - zabudowy usługowej z preferencją usług rzemiosła; - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej, tereny sportu i rekreacji; - priorytet dla lokalizacji obiektów usług rzemiosła, drobnej wytwórczości; - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów;
5.	M/P	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-produkcyjnej, w formie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zabudowy produkcyjnej; - dopuszcza się lokalizację usług i składów; - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów; - dopuszcza się produkcję specjalistyczną;
6.	U	<p>Tereny zabudowy usługowej, w formie usług:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podstawowych; - publicznych; - zdrowia; - opieki społecznej; - socjalnych; - administracji; - turystyki; - rekreacji; - wypoczynku; - kultury;

		<ul style="list-style-type: none"> - kultu; - rzemiosła; - gastronomii; - handlu itd. - dopuszcza się na równych zasadach z funkcją usługową lokalizację funkcji mieszkalnej; - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację produkcji nieuciążliwej, tereny sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej oraz izolacyjnej;
7.	Uo	<p>Tereny zabudowy usług oświaty:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi gastronomii, handlu, sportu i rekreacji oraz zabudowę zamieszkania zbiorowego;
8.	US	<p>Tereny usług sportu i rekreacji</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego; - jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi handlu i gastronomii;
9.	P	<p>Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się produkcję zwierzęcą; - dopuszcza się produkcję specjalistyczną; - dopuszcza się lokalizację usług jako funkcję uzupełniającą; - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
10.	P/U	<p>Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów; - dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług lub produkcji, jako jedynej funkcji terenu (bez lokalizacji drugiej funkcji); - dopuszcza się obiekty i urządzenia obsługi rolnej; - dopuszcza się produkcję specjalistyczną; - dopuszcza się produkcję zwierzęcą; - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
11.	ZP	<p>Tereny zieleni publicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w tym parki, ogrody, sady, zielone skwery, parki leśne, ogródki działkowe, zieleni izolacyjna; - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zbiorników i cieków wodnych; - bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych oraz usług kultury, handlu i gastronomii jako funkcji uzupełniającej.
12.	ZN	<p>Tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk, pastwisk):</p> <ul style="list-style-type: none"> - powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej; - stanowią część korytarzy ekologicznych;
13.	ZC	<p>Tereny istniejących cmentarzy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustala się eksploatację cmentarzy na podstawie przepisów odrębnych; - dopuszcza się lokalizację usług o charakterze cmentarnym - kaplic jako funkcję uzupełniającą;
14.	ZC1	<p>Tereny projektowanych cmentarzy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustala się eksploatację cmentarzy na podstawie przepisów odrębnych;

		- dopuszcza się lokalizację usług o charakterze cmentarnym - kaplic jako funkcji uzupełniającej;
15.	R	Tereny rolne: - dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej (siedliskowej); - lokalizacja zabudowy zagrodowej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; - lokalizacja zabudowy preferowana – w skupiskach ośrodków wiejskich; - dopuszcza się budowę/rozbudowę/nadbudowę/przebudowę zabudowy w istniejących siedliskach; - dopuszcza się lokalizację gospodarstw specjalistycznych, hodowlanych, ogrodniczych; - dopuszcza się usługi związane z produkcją rolną oraz usługi rzemiosła, sportu i rekreacji; - dopuszcza się zalesianie obszarów o niższych klasach bonitacyjnych; - nie dopuszcza się lokowania nowych zabudowań mieszkalnych w terenach, gdzie nie występuje sąsiedztwo innych zabudowań – lokalizacja do uszczegółowienia i uściślenia na etapie planu miejscowego;
16.	ZL1	Tereny istniejących lasów: - powinny pozostać w użytkowaniu leśnym lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej;
17.	ZL2	Tereny przewidziane do zalesień: - powinny zostać zalesione lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej;
18.	ZZ	Tereny położone w zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% (obszar szczególnego zagrożone powodzią): - powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej;
19.	W	Tereny wód śródlądowych; - rzeki, ciek, rowy, istniejące i projektowane zbiorniki wodne; - należy zachować istniejące sieci rowów i systemów drenażowych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód; - dopuszcza się zwiększenie zasobów wodnych poprzez budowę obiektów małej retencji (w tym zbiorników wodnych); - dopuszcza się przeznaczenie zbiorników wodnych na funkcje rekreacyjne – kąpieliska; - dopuszcza się lokalizacje pomostów oraz obiektów przystani;
20.	KS	Tereny parkingów; - dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej; - dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych;
21.	EE	Teren stacji elektroenergetycznej 110/15 kV; - dopuszcza się lokalizację zabudowy, urządzeń elektroenergetycznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej;
22.	PE	Tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną; - dopuszcza się lokalizację: urządzeń wykorzystujących energię słoneczną oraz

		niezbędną infrastrukturę techniczną (komunikacyjną i inżynierską); - dopuszcza się lokowanie zabudowy kubaturowej stanowiącej uzupełnienie funkcji podstawowej terenu;
--	--	---

Dokładna lokalizacja funkcji uzupełniających dla terenów oznaczonych symbolami M, Ms i MR zostanie umiejscowiona na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy (uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę)

Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów kształtują się następująco:

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

- publiczne, zielen w formie urządzonej, urządzenia wodne oraz małą architekturą.
10. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w obiektach kubaturowych podziemnych i naziemnych.
 11. Wzdłuż dróg i ulic zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej oraz szpalerów drzew.
 12. Należy zatrzymać tendencję (wynikającą z przyczyn własnościowych) do zabudowy terenów wzdłuż głównych dróg, ponieważ prowadzi to do rozproszenia zabudowy, jest nieekonomiczne (ze względu na uzbrojenie terenu), prowadzi do konfliktów zarówno społecznych jak i przestrzennych, oraz do zatrzymania inwestycji drogowych, a także przymyka otwarcia widokowe i zakłóca równowagę przyrodniczą.
 13. Jako rekompensatę należy przyjąć obowiązek ustanowienia w obrębie nowych zakładów produkcyjnych terenów zieleni izolacyjnej.
 14. Postuluje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wokół istniejących i projektowanych cmentarzy.
 15. Ustalenie zasad i kontrola kolejności zajmowania pod zabudowę poszczególnych terenów - powinna obowiązywać zasada: najpierw uzbrojenie terenu potem zabudowa.
 16. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym (możliwość utrzymania istniejącego zagospodarowania terenu).
 17. Wyznacza się w miejscowości Piastów oraz w mieście Żelechów (okolice ul. Letnisko) obszary przeznaczone do rozwoju funkcji letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji.

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

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

W zagospodarowaniu terenów przyjmuje się następujące wskaźniki i parametry urbanistyczne:

Tereny zabudowy mieszkaniowej miasta Żelechów – M:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 10 % - 80%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zabudową bliźniaczą 350 m²;

Tereny zabudowy śródmiejskiej – Ms:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe;

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;
- maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 50%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0;

Tereny zabudowy ośrodków wiejskich – MR:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze nieużytkowe;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 50 % - 90%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- minimalna powierzchnia działki: 900 m²;

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – M/U:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe;;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 5% - 80%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- minimalna powierzchnia działki: 500 m²;

Tereny zabudowy mieszkaniowo-produkcyjnej - M/P:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe;;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 5 % - 80%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- minimalna powierzchnia działki: 500 m²;

Tereny zabudowy usługowej – U:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 5 % - 80%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- minimalna powierzchnia działki: 500 m²;

Tereny zabudowy usług oświaty – Uo:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 30 % - 70%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 80 % - 100%;

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury – P:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 10 % - 60%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej – P/U:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy : 60%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 10% - 60%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

Tereny zieleni publicznej – ZP:

- maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 80 % - 100%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15;
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

Tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk, pastwisk) – ZN:

- procent terenów biologicznie czynnych 90 % - 100 %;

Tereny istniejących cmentarzy – ZC:

- maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 %;
- procent terenów biologicznie czynnych: 10 % - 80 %;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;

Tereny projektowanych cmentarzy – ZC1:

- maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 %;
- procent terenów biologicznie czynnych: 10 % - 80 %;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;

Tereny rolne – R:

- maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;

- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze nieużytkowe;
- maksymalna powierzchnia zabudowy : 30%;
- procent terenów biologicznie czynnych: 5 % - 80%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

Tereny istniejących lasów – ZL1:

- procent terenów biologicznie czynnych 90 % - 100 %;

Tereny przewidziane do zalesień – ZL2:

- procent terenów biologicznie czynnych 90 % - 100 %;

Tereny położone w zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% (obszar szczególnie zagrożone powodzią) - ZZ:

- procent terenów biologicznie czynnych 90 % - 100 %;

Tereny wód śródlądowych – W:

- procent terenów biologicznie czynnych 90 % - 100 %;

Tereny parkingów – KS:

- maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- liczba kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 %;
- maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 50 %;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- minimalna powierzchnia działki: 250 m²;

Teren stacji elektroenergetycznej 110/15 kV – EE

- maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 %;
- maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 50 %;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;

Tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną - PE

- maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 %;
- maksymalny procent terenów biologicznie czynnych: 90 %;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;

Główne zadania w zakresie mieszkalnictwa to:

- utrzymanie w planach rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe i zabezpieczenie dodatkowych terenów pod inwestycje budowlane,
- utrzymanie, remont, wymiana i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w wolnych przestrzeniach istniejących między zabudową,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej podnoszącej standard mieszkań i warunków

- zamieszkiwania ludności,
- dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem przeznaczenia obiektów zabudowy zagrodowej i plomb między tą zabudową i innych obiektów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, usługi i budownictwo lotniskowe.

Tereny wyłączone spod zabudowy są to tereny oznaczone na rysunku nr 2 „Kierunków studium” symbolami:

1. **ZL1** – tereny istniejących lasów, tereny objęte całkowitym zakazem zabudowy, za wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką leśną.
2. **ZL2** – tereny przewidziane do zalesień, tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy.
3. **ZP** – tereny zieleni urządzonej, w tym parki, ogrody, sady, zielone skwery, parki leśne, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych oraz usług kultury, handlu i gastronomii, jako funkcji uzupełniającej.
4. **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej (tereny łąk, pastwisk), tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej.
5. **ZZ - obszar szczególnego zagrożone powodzią**- tereny położone w zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1%.
6. Tereny wydm i pól piasków eolicznych, częściowy zakaz zabudowy (poza terenami przeznaczonymi do zainwestowania).
7. **Tereny zwartych kompleksów gleb I-III klasy bonitacyjnej**, które zostały oznaczone na rysunku Studium.
8. **Tereny korytarzy ekologicznych** - bez możliwości lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej.
9. Obszary gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą ochronną.
10. Obszary napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV i NN 400 kV wraz z ich odpowiednimi pasami technologicznymi – częściowy zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

Uzdrowiska na obszarze gminy nie występują.

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

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

1. Pomniki przyrody.
2. Park Zabytkowy w Żelechowie.
3. Grupy cennych zadrzewień.

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

Wyznacza się także strefy ekologiczne jako korytarze ekologiczne, obejmujące tereny zielone, grunty orne, lasy i wody powierzchniowe położone w dolinach rzek Wilgi, Żelechówki, Promnika i Olszanki. Na wymienionym terenie należy zakazać lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska, prowadzenia odwodnień bez zgody odpowiednich Organów oraz lokalizacji miejsc eksploatacji surowców naturalnych. Ponadto teren należy pozostawić w użytkowaniu maksymalnie zbliżonym do naturalnego z umożliwieniem naturalnej migracji flory i fauny w tej strefie i z zapewnieniem swobodnego grawitacyjnego przepływu powietrza.

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

Eliminację zagrożeń można osiągnąć przez:

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

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

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

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

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

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

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

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

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

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę do picia

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

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

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

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

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

3.2. Rekreacja i turystyka.

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

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

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

4. Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie ochrony wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe oraz wartości ekspozycyjne-krajobrazowe. Wnioski wypływające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej.

Strefy te grupują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych pojedynczych obiektów, umożliwia ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy w jakiej się znajdują.

Na obszarze miasta i gminy Żelechów, proponuje się wyznaczyć następujące strefy ochrony konserwatorskiej (m.in. zgodnie z „Wytycznymi konserwatorskimi do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechów”):

STREFA "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmującej:

- układ Rynku Głównego (Nowego), rynku pierwotnego, fragment wrzecionowatego układu dróg z kościołem parafialnym, teren wokół kapliczki przydrożnej z figurą św. Jana Nepomucena,
- teren zespołu dworsko – parkowego,
- teren zespołu folwarcznego,

- obszar, na którym zlokalizowany jest dworek przy Al. Wojska Polskiego 7a,
- teren wokół kościoła filialnego p.w. św. Stanisława bpa.

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miasta Żelechowa, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnego miasta swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Wytyczne konserwatorskie dla strefy "A" zostały określone w formie zakazów, wymagań i postulatów:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącego układu dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników i cieków wodnych,
- wymaga się nawiązania kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowanych budynków do istniejących obiektów historycznych;
- wymaga się stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji (w tym stosunku powierzchni szklonej do całkowitej powierzchni ściany zewnętrznej – wynoszącym procentowo nie więcej niż 35%),
- dopuszcza się stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach podziału otworów okiennych (podział wielopolowy) i drzwiowych nawiązujących do rozwiązań historycznych,
- zaleca się stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą orientowaną równoległe do linii pierzei ulicznej lub rynkowej, o spadku połaci dachowych wynoszących 25°-45°, natomiast spadki połaci dachowych na lukarnach, ryzalitach, dachach pogrążonych itp. 20°-30° orientowanych prostopadle do kalenicy głównej,
- zakaz stosowania w nowych i przebudowywanych budynkach dachów kopertowych niekalenicowych;
- stosowanie wyłącznie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych);
- ustala się ochronę nawarstwień i obiektów archeologicznych, zalegających pod poziomem gruntu, stanowiących świadectwo przekształceń tkanki miejskiej.

Zasady ochrony historycznej struktury przestrzennej strefy „A”:

Wprowadza się całkowity zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na placu rynku głównego i rynku pierwotnego (obecnie park), na cmentarzu przykościelnym kościoła parafialnego.

1. Wymaga się opracowania szczegółowego planu rewaloryzacji przestrzeni rynku.
2. Wszystkie działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Określone walory historyczno-przestrzenne zespołu Nowego Rynku, stawiają go w rzędzie najcenniejszych w regionie i obligują do objęcia Rejestrem Zabytków.

Należy dążyć do przywrócenia pierwotnego, symetrycznego układu przestrzennego, przez odtworzenie narożnych placików wraz z wyeliminowaniem z ich obrębu zabudowy. Powinny to być łatwo dostępne wnętrza z posadzką brukową, z możliwością wprowadzenia niskiej, komponowanej zieleni. Dobrze czytelna linia zabudowy pierzei rynkowych powinna bezwzględnie pozostać nienaruszona. Pierwotna głębokość działek waha się w granicach 50-60 m. Jest ona czytelna we wszystkich pierzejach, oprócz północnej, której zachodnia część została spłycona na korzyść poszerzenia ulicy Krótkiej. Należy zapobiegać dalszym przekształceniom pierzei. Wyjątkowo dodatnio zadziałało wybrukowanie rynku w okrasie międzywojennym kamieniem polnym co należy bezwzględnie utrzymać. Ta naturalna „podłoga” wnętrza urbanistycznego integruje przestrzennie i korzystnie podkreśla skalę założenia, stanowiąc

równocześnie niezastąpiony element klimatu miasta.

Ochronie podlegają wszystkie kamienne nawierzchnie ulic i wszelkie ich uzupełnienia i naprawy należy wykonywać w tym samym materiale.

Zabudowę rynku należy uzupełnić do zwartej, co jest zgodne z ogólnymi zasadami organizacji ścian rynków miejskich, jakkolwiek w Żelechowie nie wykształciła się taka zabudowa. Obiekty znajdujące się w obrębie rynku powinny pełnić funkcję mieszkalno - usługową. Należy przewidzieć przeniesienie tu urzędu miejskiego i instytucji podnoszących walory centrum.

Jakkolwiek płyta rynku powinna pozostać niezabudowana, należy zorganizować w jej obrębie sezonowe punkty handlu (np. na stylizowanych stołach), co jest zgodne z tradycją rynku. Ograniczenie funkcji użytkowych rynku może spowodować obumarcie zespołu staromiejskiego. Dodatkowo istnieje możliwość wybudowania studni, np. w stylowej obudowie, co posiada swoje uzasadnienie historyczne.

Obszar Rynku powinien być bezwzględnie wyłączony z ruchu tranzytowego pojazdów ciężkich. W obrębie płyty Rynku dopuszcza się:

- wyłącznie ruch samochodów osobowych z wyjątkiem okazjonalnie autokarów wycieczkowych oraz samochodów do 3,5t dostawczych dla potrzeb sklepów i usług znajdujących się w poszczególnych budynkach,
- nie dopuszcza się ruchu tranzytowego pojazdów ciężkich,
- zachowanie nawierzchni z kamienia polnego, z dopuszczeniem nawierzchni w części z kostki lub płyt kamiennych na ciągach pieszych, przejściach dla pieszych oraz wydzieleniu miejsc postojowych,
- rozwiązanie układu komunikacyjnego płyty rynku z rozplanowaniem wjazdów i wyjazdów, pasów jezdnych i pieszych wraz z towarzyszącymi miejscami postojowymi na samochody osobowe, miejsca dla osób niepełnosprawnych oraz miejsc na kontenery na odpady stałe,
- dopuszcza się wprowadzenie w przestrzeń placową powierzchni biologicznie czynnej w postaci nieutwardzonej powierzchni wokół drzew, zabezpieczając żeliwną kratą w poziomie posadzki,
- lokalizowanie obiektów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek, altan, posągów, wodotrysków, wiat, tablic ogłoszeniowych) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych) trwale związanych z gruntem,
- zaleca się wyprowadzenie komunikacji miejskiej poza obręb płyty rynku, ze wskazaniem na część działki nr 2176, u zbiegu ulic Pudły, Marszałka Józefa Piłsudskiego i Staszica z dopuszczeniem małej architektury (np. wiat przystankowych, ławek, latarni, itp.) trwale związanych z gruntem.

Dla obszaru Rynku postulowane są następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1. Projektowanie wyłącznie w oparciu o tradycję miejscową z wykluczeniem form awangardowych i obcych stylowo.
2. Dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych w zabudowie przy rynku (pierzeje) – do 2 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych w zabudowie w drugiej linii rynku do 3 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe.
3. Nie dopuszcza się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków.
4. Dopuszcza się pokrycie dachu dachówką ceramiczną i blachą płaską na rąbek stojący.
5. Nie dopuszcza się stosowania na budynkach nowych i przebudowywanych dachów kopertowych.
6. Elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie.
7. Dopuszcza się translokację budynków drewnianych objętych ochroną konserwatorską.
8. Stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz stylowych latarni dostosowanych do historycznego otoczenia.

9. Dopuszcza się realizację na każdej działce budowlanej reklam na elewacji budynku, w formie logo lub napisu będącego nazwą budynku lub działalności w nim prowadzonej, pod warunkiem ograniczenia wysokości logo lub napisu do 1,0 m.
10. Dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach wyłącznie na elewacjach od strony dróg i przestrzeni publicznych pod warunkiem, że:
 - maksymalna powierzchnia reklam na danej elewacji nie może przekroczyć 2 m²,
 - neony umieszczane na dachach budynków będą ażurowe a ich wysokość nie przekroczy 1,5 m,
 - szyldy mogą być umieszczane w obrębie kondygnacji parteru.
11. Umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach nowo realizowanych budynków dopuszcza się wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonych w projektach budowlanych.

STREFA "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmująca:

- fragment średniowiecznego i nowożytnego rozplanowania miasta, w tym teren wokół kapliczki przydrożnej przy ul. Wojska Polskiego,
- teren wokół kościoła w Stefanowie,
- teren cmentarza parafialnego,
- teren cmentarza żydowskiego,
- obszar, na którym zlokalizowany jest dom (dawny Urząd Gminy) przy ul. Długiej 136,
- teren wokół kapliczki we wsi Stary Kębtów,
- teren wokół kapliczki we wsi Gózek,
- teren wokół kapliczki na skrzyżowaniu drogi przez wieś Piastów z drogą Żelechów- Gończyce,
- teren wokół kapliczki we wsi Wola Żelechowska,
- teren wokół pomnika poległych w latach 1939-1945 w Piastowie.

Strefa "B" obejmuje najczęściej te tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza danym ośrodkiem założenia, np. aleje i szpalery roślinności wysokiej, czy też tereny dawnych przedmieść lub obrzeży miasta, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej oraz nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefą "B" obejmuje się także niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego a także tereny historycznego układu przestrzennego, gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane ciekły wodne czy zespoły starodrzewia.

Strefa ta służy głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych. Nie stawia się wobec niej wymagań tak jak dla strefy "A" nie mniej jednak powinna podlegać postulowanym rygorom:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- wymaga się zachowania historycznych podziałów własnościowych,
- wymaga się dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- wymaga się nawiązania kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych – poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji (w tym stosunku powierzchni szklonej do całkowitej powierzchni ściany zewnętrznej – wynoszącym procentowo nie więcej niż 35%),
- dopuszcza się stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach podziału otworów okiennych (podział wielopolowy) i drzwiowych nawiązujących do rozwiązań historycznych,

- dopuszcza się stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą orientowaną równolegle do linii pierzei ulicznej lub rynkowej, o spadku połaci dachowych wynoszących 25°- 45°, natomiast spadki połaci dachowych na lukarnach, ryzalitach, dachach pograżonych itp. 20°- 30° orientowanych prostopadłe do kalenicy głównej,
- stosowanie wyłącznie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych),
- ustala się ochronę nawarstwień i obiektów archeologicznych zalegających pod poziomem gruntu, stanowiących świadectwo przekształceń tkanki miejskiej,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych, innych niż drogi wewnętrzne, ciągi pieszojezdne lub pieszki służące obsłudze komunikacyjnej wyłącznie zespołowi pałacowo – parkowemu,
- zakazuje się stosowania w nowych i przebudowywanych budynkach dachów kopertowych niekalenicowych,
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków oraz pokryciach dachowych,
- zakazuje się lokalizacji reklam i banerów wielkoformatowych (o powierzchni ekspozycji powyżej 2 m²) oraz urządzeń technicznych takich jak: maszty telekomunikacyjne, transformatory słupowe.

Zasady ochrony historycznej struktury przestrzennej strefy „B”:

1. Ustalona strefa ochrony konserwatorskiej stanowi istotny element kształtowania właściwej skali i krajobrazu miasta.
2. Wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, cieków wodnych, osi widokowych i kompozycyjnych.
3. Działalność w tej strefie powinna zmierzać do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartości kulturowej z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów.
4. Dopuszcza się realizację nowych obiektów z wymogiem dostosowania ich do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły.
5. Wszystkie działania inwestycyjne w tej strefie przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy przeciwdziałać dalszej zabudowie Starego Rynku, równocześnie odtwarzając jego pierwotną przestrzeń przez zlikwidowanie wtórnej zabudowy w części północnej. Wobec daleko idących przekształceń stanu pierwotnego nie ma potrzeby stawiania kategoriycznych wymogów dotyczących wielkości działek przyrynkowych. Wyjątkiem jest tu pierzeja północna, gdzie jest dobrze czytelna pierwotna głębokość bloków zabudowy. Zabudowa w obrębie dawnych pierzei rynkowych oraz północnej pierzei ulicy Tylnej postuluje się projektowanie zabudowy zwartej, o charakterze małomiasteczkowym i funkcji mieszkalno-usługowej. Można utrzymać, charakterystyczne dla Żelechowa ogródki przed fasadami domów. Należy zagospodarować je głównie zielenią niską.

Na całym opisywanym obszarze należy utrzymać dotychczasowy charakter architektury, zindywidualizowany w poszczególnych częściach miasta a nawet ulic. W partiach o silnym nasyceniu zabudową drewnianą, w tym z 2 połowy XIX wieku oraz przełomu XIX/XX (ul. Długa, Traugutta, Lelewela, Lipowa i Chłopickiego), postulowane jest uzupełnianie jej w nawiązaniu do form istniejących. Są to obiekty o konstrukcji zrębowej, najczęściej oszalowane.

Przy projektowaniu nowej architektury na terenie zabudowy municypialnej z XX wieku oraz w jej najbliższym sąsiedztwie, należy utrzymać dotychczas obowiązującą zasadę zabudowy wolnostojącej, rozproszonej, charakterystycznej dla historycznej architektonicznej sylwetki terenu. Zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi, należy koncentrować tu budynki użyteczności publicznej, ze szczególnym zwróceniem uwagi na szkolnictwo. Dodatkowo przy projektowaniu należy uwzględnić następujące lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1. Unikanie dwuspadowych dachów, z zaleceniem dachów mansardowych, naczółkowych lub czteropołaciowych przenikających się z dwuspadowymi.
2. Stosowanie jako pokrycia dachowego współczesnych rozwiązań materiałowych z tworzyw sztucznych imitujących gont lub dachówkę.
3. Nawiązanie wykrojem otworów okiennych do istniejących, łącznie z podziałami kwadratowymi.
4. Stosowanie tynkowania gładkiego w stonowanej, pastelowej kolorystyce.

Podczas projektowania zieleni należy dążyć do utrzymania obecnego charakteru kompozycji, z drzewami wzdłuż ulicy, o nisko poprowadzonych gałęziach. Mimo iż nie ma to historycznego uzasadnienia, taki układ zieleni stanowi element ożywiający urbanistyczny krajobraz obszaru. Nie można jednak dopuścić do zbyt gęstych nasadzeń. Zieleń skoncentrowana wokół budynków powinna być niskopienna lub mieć postać trawników co pozwoli na lepszą ekspozycję architektury. Postuluje się, aby budynki były odgradzane od ulicy żywopłotem lub niskim, drewnianym ogrodzeniem sztachetowym, na kamiennej podmurówce.

STREFA "K" - ochrony krajobrazu, obejmująca:

- teren przy cmentarzu parafialnym,
- teren przy parku dworskim,
- teren przy zespole folwarcznym.

Strefa "K" obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy "K" wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym.

Strefa "K" została wprowadzona jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" w charakterze otuliny.

W strefie tej postuluje się:

- zachowanie istniejącego drzewostanu o charakterze zabytkowym,
- utrzymanie istniejącego młodego i nowego drzewostanu w dobrej kondycji biologicznej, o ile nie koliduje z realizacją robót i obiektów budowlanych w zakresie rewaloryzacji struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołu pałacowo —parkowego,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu.

STREFA "E" - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmująca:

- widok na kościół filialny p. w. św. Stanisława bpa z drogi wiodącej do Zakrzówka;

Strefa "E" jest strefą ochrony ekspozycji, która obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych.

Wyznaczenie granic strefy "E" jest zależne od wielkości i bogactwa sylwety zespołu zabytkowego, od rozłożenia akcentów dominujących, wreszcie od ukształtowania terenu, na którym położony jest zespół zabytkowy oraz tereny otaczające.

Strefa ta podlega następującym rygorom:

- wprowadza się zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

STREFA "R" - ochrony układu ruralistycznego

- układ przestrzenny wsi Gózek,
- układ przestrzenny wsi Kalinów,
- układ przestrzenny wsi Zakrzówek,

- układ przestrzenny wsi Kottówka.

Strefa "R" jest strefą ochrony układu ruralistycznego, obejmującą przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg zachowanych w wysokim stopniu.

Strefa ta podlega następującym rygorom:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącego układu dróg, formy oraz linii zabudowy, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników i cieków wodnych,
- wymaga się nawiązania kompozycją architektonicznym nowych lub przebudowanych budynków do istniejących obiektów historycznych,
- dopuszcza się realizację nowych obiektów z wymogiem dostosowania ich do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
- nakazuje się wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennym obowiązujących linii zabudowy celem kontynuacji zasady układu ruralistycznego,
- nakazuje się sytuowanie budynków główną kalenicą równoległą w stosunku do istniejącej drogi,
- zakazuje się lokowania nowych obiektów budowlanych oraz budynków w strefie pomiędzy istniejącym budynkiem mieszkalnym a istniejącą drogą celem ochrony istniejącego układu ruralistycznego,
- zakazuje się lokowania budynków o wysokości powyżej 1 kondygnacji oraz użytkowego poddasza,
- zakazuje się lokalizacji budynków o dachach kopertowych niekalenicowych lub płaskich,
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków oraz pokryciach dachowych,
- zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem słupków i podmurówek,
- zakazuje się lokalizacji reklam i banerów wielkoformatowych (o powierzchni ekspozycji powyżej 2 m²) oraz urządzeń technicznych takich jak: maszty telekomunikacyjne, transformatory słupowe.

Na terenie gminy występują liczne stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków (wymienione w rozdziale 8.2.3. Zabytki gminy Żelechów.), w celu ich ochrony ustala się :

Strefę „W” - ochrony stanowiska archeologicznego - wpisanego do rejestru zabytków oraz strefę „OW” - ochrony stanowisk archeologicznych o powierzchni >0,01 ha

Strefa „W” stanowi ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków: 248/1058 z dnia 20.06.1974r. - AZP65-75/1/1. W tej strefie obejmującej teren osady wczesnośredniowiecznej postuluje się o ustanowienie zakazu działalności budowlanej i inwestycyjnej.

W strefie „OW” wszelkie działania powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględniać położenie tych stanowisk, a wszelkie prace w pobliżu tych obiektów lub w ich miejscu powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. W/w strefach zakazuje się podejmowania działań stanowiących zagrożenie dla stanu ich zachowania obejmującego m. in. zalesianie samego stanowiska, wydobywanie kruszyw budowlanych, lokalizowanie inwestycji kubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (np. palowania) oraz wszelkich działań mogących naruszyć strukturę samego stanowiska. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze, pozostawienie w obecnej formie użytkowania lub użytkowania, które nie spowoduje zniszczenia zabytku ani naruszenia jego tkanki zabytkowej.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uszczegółwić granice stref ochrony „OW” dla lokalizacji stanowisk archeologicznych oraz dla lokalizacji stanowisk archeologicznych - znalezisk pojedynczych, śladów osadnictwa lub stanowiska archeologicznego o powierzchni do 1 ara.

W celu **ochrony obiektów** znajdujących się w **Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków**, ustala się:

- utrzymanie obiektów w jak najlepszym stanie technicznym – bez naruszenia ich wartości zabytkowej,
- zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczące warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb.

Wskazane jest opracowanie Gminnego Programu Ochrony nad Zabytkami, w celu ochrony dziedzictwa kulturowego miasta i gminy Żelechów oraz podjęcie działań mających na celu podniesienie świadomości społecznej o wartościach duchowych i materialnych otaczających nas krajobrazów i konieczności większej troski każdego o ich ochronę, należyte kształtowanie i pielęgnację.

Priorytetem ochrony walorów dziedzictwa kulturowego winno być w szczególności dostosowanie form nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię formalną i funkcjonalną.

Ochrona dziedzictwa kulturowego gminy wymaga:

- remontów, modernizacji i odtwarzania obiektów zabytkowych,
- ochrony zespołów budownictwa drewnianego,
- umiejętnego zagospodarowania sąsiedztwa obiektów zabytkowych i historycznych układów urbanistycznych,
- kontynuacji rozpoznania archeologicznego na terenie gminy i uwzględniania ich wyników podczas planowania przestrzennego i działalności inwestycyjnej.

Należy także objąć ochroną wartości zabytkowych cmentarzy poprzez zachowanie i konserwację zabytków architektury oraz nagrobnej sztuki sakralnej, zachowanie i rewaloryzację historycznej kompozycji - w tym osi kompozycyjnych oraz skomponowanych układów zieleni.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej powinien dążyć do poziomu w pełni zapewniającego:

- ochronę zdrowia mieszkańców,
- wysoki standard życia mieszkańców,
- stworzenie dobrych warunków do dynamicznego rozwoju gospodarczego gminy.

Wobec wzrastającej ruchliwości społeczeństwa i gwałtownego zwiększenia obciążenia transportu drogowego i wzrastającej liczby zwłaszcza indywidualnych środków transportu, kierunki działań w zakresie transportu zmierzać muszą do poprawy jakości infrastruktury, zwłaszcza w kierunku zapewnienia większego bezpieczeństwa, usprawnienia ruchu, wyeliminowania zbędnych kolizji oraz uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Dla spełnienia zwiększonych wymogów w zakresie komunikacji i transportu i w związku z tym usunięcia ograniczeń dla rozwoju gminy w tym zakresie należy:

1. Przeprowadzić kompleksowy proces modernizacji i poprawy jakości odcinków dróg gminnych.
2. Rozpocząć działania na rzecz pozyskania terenów i rozpoczęcia realizacji obwodnicy Żelechowa w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 807. Decyzja o jej szczegółowym przebiegu powinna być poprzedzona wykonaniem szczegółowych analiz w formie projektu koncepcyjnego i uwarunkowań technicznych. Odcinki drogi wojewódzkiej 807 przewidziane do adaptacji powinny podlegać szczegółowej ochronie w zakresie ograniczenia dostępności z przyległych gruntów rolnych na zachód od Woli Żelechowskiej oraz na wschód od Żelechowa. W miarę możliwości i w wyniku analiz, należy przewidzieć możliwość przedłużenia obwodnicy w kierunku wschodnim i włączenie

- jej w istniejący ciąg drogi wojewódzkiej nr 807 za miejscowością Jarczew w woj. lubelskim.
3. Podjęcie działań na rzecz poprawy standardu funkcjonowania komunikacji autobusowej, zwłaszcza poprzez poprawę warunków obsługi podróżnych w Żelechowie, czemu służyć powinna budowa dworca autobusowego lub co najmniej zmiana lokalizacji i rozbudowa przystanku autobusowego. Nowa lokalizacja musi uwzględniać zarówno wygodę obsługi mieszkańców miasta jak i szansę usprawnienia ruchu poprzez przyszłą obwodnicę.
 4. W celu zapewnienia odpowiedniej segregacji ruchu pojazdów o odmiennych parametrach ruchu, co przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa, należy opracować i wdrożyć program budowy ścieżek rowerowych na terenie miasta i gminy. W pierwszej kolejności ścieżki powinny odciążać najbardziej uczęszczane i niebezpieczne odcinki dróg: ulice wylotowe z Żelechowa oraz odcinki drogi wojewódzkiej od Żelechowa do Woli Żelechowskiej i Jarczewa.
 5. Na obszarze całej gminy i miasta Żelechów dopuszcza się realizację dróg gminnych i wewnętrznych oraz parkingów niewyznaczonych w Studium, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.1. Zaopatrzenie w wodę.

Ze względu na występujący deficyt wody w studniach oraz na ich jakość nie odpowiadającą wymogom stawianym wodzie do celów spożywczych należy zrealizować zaopatrzenie w wodę wszystkich miejscowości z wodociągów grupowych, zasilanych ze stacji wodociągowych w Nowym Goniwilku, Piastowie i Żelechowie przy ul. Piłsudskiego.

Studnie mogą stanowić źródło wody dla potrzeb gospodarczych. Zasięgi stref ochrony sanitarnej wokół studni w poszczególnych stacjach wodociągowych równe wielkościom stref ochrony bezpośredniej, określonym w przepisach odrębnych.

5.2. Odprowadzanie ścieków.

Wydajność oczyszczalni ścieków w mieście Żelechowie jest wystarczająca do przyjęcia i oczyszczenia ścieków z całego obszaru miasta i gminy. Ścieki ze wsi zostaną odprowadzone do przepompowni, a następnie poprzez kanalizację miejską do oczyszczalni ścieków.

W celu usprawnienia systemu gospodarki ściekowej na terenie miasta i gminy dopuszcza się możliwość lokowania nowej oczyszczalni ścieków lub modernizację istniejącej, zgodnie z potrzebami i możliwościami.

Ze względu na duże koszty skanalizowania lub brak możliwości technicznej, dopuszcza się indywidualne kanalizowanie posesji do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

Dla miejscowej utylizacji ścieków sanitarnych proponuje się budowę małych przydomowych oczyszczalni ścieków.

Należy lokalizować indywidualne urządzenia do oczyszczania ścieków na terenach zakładów produkcyjnych i usługowych oraz osiedli mieszkaniowych, pod warunkiem że będzie to zgodne z wymogami sanitarnymi i ochrony środowiska oraz zgodne z przepisami szczególnymi.

Nie przewiduje się na terenie gminy lokalizacji odrębnej sieci kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe są bezpośrednio odprowadzane do gruntu i przydrożnych rowów. Na terenie miasta odprowadzenie wód opadowych odbywa się z utwardzonych powierzchni głównych ulic, z utwardzonych powierzchni pozostałych ulic, placów oraz parkingów do gruntu przy pomocy studzienek chłonnych lub rowów chłonnych odparowywalnych, a z dachów budynków i przydomowych terenów bezpośrednio do gruntu.

5.3. Zaopatrzenie w gaz.

Cała Gmina Żelechów powinna być zgazyfikowana gazem ziemnym, którego źródłem będzie przebiegający przez jej teren gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 Gończyce-Łuków-Siedlce (odgałęzienie od magistrali Puławy-Warszawa) za pośrednictwem stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia o wydajności 1500 m³/godz. zlokalizowanej na terenie miasta Żelechowa.

Sieci gazowe średniego ciśnienia miasta i gminy powinny tworzyć współpracujący układ zapewniający bezawaryjną dostawę gazu na cele grzewcze i bytowo-gospodarcze.

Dalsza gazyfikacja obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych.

Dla budownictwa jednorodzinnego lub zagrodowego szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

W liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych oraz dróg niepublicznych należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej.

Przeprowadzanie gazyfikacji gminy powinno być ściśle powiązane z kierunkami ochrony przyrody i z ustaleniami przepisów odrębnych.

5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Należy zapewnić wszystkim mieszkańcom miasta i gminy Żelechów dostawę energii elektrycznej o dobrych parametrach technicznych, jakościowych i ilościowych, które by całkowicie pokryły potrzeby odbiorców. Osiągnąć to należy przez:

- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn,
- lokowanie pasów dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
- konieczność prowadzenia linii średniego i niskiego napięcia po oddzielnych trasach,
- projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych, natomiast stacje wewnętrzne, tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- przebudowę (likwidację) napowietrznej linii 220 kV na napowietrzną linię 400 kV,
- wykonywanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi (dotyczy także stacji wewnętrznych i słupowych) i z ograniczeniami w strefach konserwatorskich,
- zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilania danego terenu,
- dopuszczenie na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nn) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 40 kW z wyłączeniem korytarzy ekologicznych oraz obszarów chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu maksymalnej ochrony przed polem elektromagnetycznym należy:

- zapobiegać zagrożeniom poprzez wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich pasów technologicznych dla linii napowietrznych:
 - 400 kV – po 35 m od osi linii w obie strony,
 - 110 kV – po 20 m od osi linii w obie strony,
 - 15 kV – po 7 m od osi linii z przewodami nieizolowanymi oraz po 5 m od osi linii z przewodami izolowanymi,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzić stosowne zakazy w obrębie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych,
- stosować dopuszczalne wskaźniki poziomu pola elektromagnetycznego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

Miejscowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ma polegać na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.

Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

Dla istniejących i projektowanych linii nn, SN, WN i NN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

W obrębie stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” i „E”, nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia powinny być projektowane wyłącznie jako kablowe. Należy także przewidzieć sukcesywną wymianę napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia na linie kablowe (w ramach przeprowadzanych remontów i modernizacji).

Szczegóły techniczne budowy i lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych należy uzgadniać z energetyką zawodową na etapie opracowań realizacyjnych.

5.5. Telekomunikacja.

Ustala się następujące kierunki rozwoju telekomunikacji:

- Utrzymanie istniejących urządzeń telekomunikacyjnych w dobrym stanie technicznym.
- Lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.
- Objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej.
- Objęcie terenu całej Gminy dostępem do sieci internetowej.
- Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych), stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.
- Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

5.6. Odpady.

Wyznacza się na rysunku Studium miejsca gromadzenia odpadów stałych na terenach wiejskich. Wiejskie punkty gromadzenia odpadów lokalizuje się w Hucie Żelechowskiej, Nowym Goniwilku, Stefanowie.

Odpady unieszkodliwianie poprzez składowanie, będą deponowane docelowo na wyznaczonych regionalnych składowiskach odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (RSO).

Dla Siedleckiego Regionu Gospodarki Odpadami wyznaczono, jako obiekty regionalne, dwa składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne:

- w Woli Suchożebrskiej, w Gminie Suchożebry,
- w Łosicach - Międzygminne składowisko odpadów komunalnych.

Do powyższych obiektów kierowane są odpady wytwarzane i zbierane na terenie gminy Żelechów od 1 lipca 2013 roku. Do tego czasu, odpady (oprócz wymienionych powyżej składowisk) były deponowane również na innych, funkcjonujących składowiskach na terenie województwa mazowieckiego.

Na terenie Gminy Żelechów od 2003 roku prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów.

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

Zgodnie z art. 2 pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycje celu publicznego uważa się działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Na obszarze gminy inwestycjami celu publicznego w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

1. Budowa i modernizacja dróg gminnych.
2. Budowa i modernizacja dróg powiatowych.
3. Budowa i modernizacja linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych na terenie miasta i gminy.
4. Budowa i modernizacja przewodów wodociągowych i ujęć wody na terenie gminy.
5. Budowa urządzeń gospodarki ściekowej na terenie gminy, w tym oczyszczalni przydomowych oraz na terenie miasta poza wyznaczonym obszarem aglomeracji.
6. Inwestycje w system gromadzenia i wywozu odpadów na terenie gminy.
7. Modernizacja państwowych i gminnych urządzeń melioracji wodnych na terenie gminy.
8. Inwestycje związane z ochroną obiektów zabytkowych na terenie miasta i gminy.
9. Budowa i modernizacja budynków użyteczności publicznej.
10. Budowa i utrzymywanie oraz zagospodarowanie terenu obiektów sportowych położonych na terenie sportu i rekreacji US w bezpośrednim sąsiedztwie Zabytkowego Parku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów , o których mowa w art. 48 ust. 1.

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa” przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie miasta i gminy Żelechów:

1. Usprawnienie sieci dróg wojewódzkich, w tym likwidacja „wąskich gardeł” w ruchu poprzez budowę, przebudowę, remonty, utrzymanie istniejących dróg i obiektów mostowych obejmujące głównie dostosowanie parametrów technicznych do wymagań ruchu, zwiększenia nośności,

odnowy nawierzchni, budowy chodników i ścieżek rowerowych, zwłaszcza na terenach zabudowywanych.

2. Budowę obejść w ciągach dróg wojewódzkich na obszarach zurbanizowanych dla zmniejszenia uciążliwości ruchu tranzytowego – budowa obejścia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 807.
3. Rozwój światłowodowej infrastruktury telekomunikacyjnej obejmującej swym zasięgiem wszystkie miasta i siedziby gmin, w tym obszary zewnętrzne aglomeracji warszawskiej oraz rozbudowę automatycznych połączeń międzymiastowych.
4. Rozwój technik radiokomunikacyjnych oraz innych systemów łączności bezprzewodowej.
5. Przebudowę linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV lub na linie wielotorowe (wielonapięciowe).
6. Uzyskanie nowych połączeń z krajowym układem przesyłowym gazu zwiększających wydajność techniczną systemu poprzez rozbudowę gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

Na terenie miasta i gminy występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Są to: obszary przestrzeni publicznych oraz tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii powyżej 100 kW.

Na terenie miasta i gminy nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych t. j. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody - na terenie gminy nie występuje obszar chronionego krajobrazu oraz w jego granicy Natura 2000.

Wszystkie tereny wyznaczone jako obszary przestrzeni publicznej mają obowiązujące plany miejscowe.

W trakcie sporządzania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii powyżej 100kW – elektrownię fotowoltaiczną.

9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości są to tereny objęte zmianą przeznaczenia z terenów niezainwestowanych na tereny zainwestowane, które ze względu na podział geodezyjny (także własnościowy) uniemożliwiają prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących zgodnie z funkcją i warunkami zagospodarowania terenu oraz przepisami szczególnymi. Są to przede wszystkim nowe, wielkopowierzchniowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przekształcone z terenów rolnych.

10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m².

11. Obszary przestrzeni publicznej.

Na terenie miasta i gminy wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- Rynek.
- Zabytkowy Park.
- Tereny usług sportu i rekreacji (US) bezpośrednio przylegające do zabytkowego Parku.
- Tereny zieleni wzdłuż rzeki Żelechówki w mieście.

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

Gmina i miasto Żelechów mają pełne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z uchwaleniem Studium, część terenów objętych zmianą, będzie wymagała zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej została przedstawiona propozycja sporządzania planów dla całej gminy:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów (obejmujący obszar fragmentu miasta Żelechów w kierunku południowym od ulicy Długiej).
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Huta Żelechowska, Zakrzówek, Kotłówka, Janówek, Nowy Kęblów, Stary Kęblów, Stefanów, Sokolniki, Władysławów w gminie Żelechów.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów (obejmujący obszar fragmentu miasta w kierunku północnym od ulicy Długiej).
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Gózek, Łomnica, Nowy Goniwilk, Stary Goniwilk, Kalinów, Piastów, Wola Żelechowska, w gminie Żelechów.

Dopuszcza się także w granicach każdego sołectwa, w ramach indywidualnych przypadków, wyłączenie z opracowania terenów leśnych oraz podział sołectwa na mniejsze obszary objęte zmianą planu.

13. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z ochroną gruntów leśnych i ornych dobrych klas bonitacyjnych nie przewiduje się znacznych obszarów przewidzianych do zmiany przeznaczenia. Ewentualne zmiany dotyczą terenów rolnych w bliskim sąsiedztwie lub w terenach już zainwestowanych. Są to w przeważającej części grunty o klasach bonitacyjnych VI-IV oraz częściowo grunty o klasie III.

14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Restrukturyzacja rolnictwa powinna zmierzać w kierunku specjalistycznych gospodarstw rolnych.

Ze względu na wysoką dynamikę przemian na obszarach wiejskich oraz ze względu na niską opłacalność działalności rolniczej proponuje się wyróżnienie trzech grup gospodarstw:

1. I grupa – gospodarstwa o powierzchni > 5 ha, nastawiona głównie na skoncentrowaną produkcję –

powinna to być największa i najbardziej rozwijająca się grupa ze względu na charakter gminy oraz jej uwarunkowania.

2. II grupa – gospodarstwa o powierzchni 2-5 ha, gospodarstwa dwu- oraz wielozawodowe, o profilu produkcji specjalistycznej oraz działalności pozarolniczej.
3. III grupa – gospodarstwa najmniejsze obszarowo o produkcji rolniczej przeznaczonej na samozaopatrzenie.

Kierunki produkcji rolnej należy dostosować do predyspozycji rolniczej przestrzeni produkcyjnej i do koniunktury na rynku żywnościowym. Równocześnie należy spełnić warunek bezpieczeństwa form i technologii produkcyjnych pod względem ochrony środowiska, zwłaszcza zasobów wodnych gminy.

Należy dążyć do zacieśniania związku przemysłu spożywczego z producentami.

W związku z wysoką jakością gleb, zjawiskami, które obnażyły negatywne skutki uprzemysłowionej produkcji rolnej na świecie, a także koniecznością ochrony wód podziemnych gminy przed skażeniami, promowanym kierunkowo modelem produkcji rolnej w gminie Żelechów powinno być rolnictwo ekologiczne. Wymaga to częściowego powrotu do tradycyjnych form gospodarowania, ale przede wszystkim edukacji rolników i wsparcia gospodarstw w środki i infrastrukturę ułatwiającą wprowadzania takich metod gospodarowania, jak: odpowiedni płodozmian, pasze i nawozy naturalne, oraz inne ale pozbawione hormonów, antybiotyków i innych szkodliwych środków.

Grunty rolne, wypadające z produkcji rolnej powinny podlegać zalesianiu w celu zwiększenia niskiej lesistości gminy.

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

Na obszarze miasta i gminy nie występują tereny górnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, w związku z powyższym nie wyznacza się filarów ochronnych.

16. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze gminy nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Na terenie gminy występują udokumentowane tereny zagrożenia powodzią, wyznaczone przez Dyrektora RZGW w Warszawie w opracowaniach pn. „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – etap II, rzeka Wilga” oraz „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – etap II, rzeka Promnik”, 2006 r. Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są tereny wzdłuż rzeki Wilgi i Promnik.

Powyższe tereny położone są w zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1%.

W celu ograniczenia skutków powodzi należy wprowadzić:

1. Zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, zwartych przegród, nasypów, za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych, służących zapewnieniu bezpieczeństwa powodziowego.
2. Konieczność zachowania naturalnego kształtu i charakteru koryta rzeki, wraz z towarzyszącą roślinnością drzewiastą, krzewiastą i zielną.
3. Zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalną rzeźbę terenu i budowę geologiczną.
4. Zakaz wprowadzania zmian w naturalnym układzie hydrograficznym oraz wód gruntowych.

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

Na obszarze miasta i gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych rozumianych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Przekształceń, polegających na remoncie, wymaga rynek w mieście wraz z zabytkowym ratuszem i sukiennicami.

19. Obszary zdegradowane.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/162/2016 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 23 listopada 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Żelechów oraz Uchwałą Nr XXV/174/2016 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 grudnia 2016 roku zmieniającą uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Żelechów, zostały wyznaczone obszary zdegradowane i przeznaczone do rewitalizacji w gminie Żelechów.

Cały obszar miasta Żelechowa został zakwalifikowany jako obszar zdegradowany, ze względu na kumulację na jego obszarze liczby negatywnych zjawisk społecznych i gospodarczych.

Na terenie miasta, zostały wybrane obszary przewidziane do rewitalizacji. Wyodrębnione obszary charakteryzują się zdegradowaniem funkcji społecznych, gospodarczych i infrastruktury mieszkaniowej, przestrzeni publicznej oraz zmniejszonym potencjałem w sferze działalności i aktywności społeczności lokalnej. Są to następujące ulice oraz obszary w ich regionie, oznaczone na załączniku graficznym nr 3 - rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Kierunki zagospodarowania przestrzennego”:

1. Strefa ścisłego centrum miasta.
2. Obszary ulic:
 - Marszałka Józefa Piłsudskiego,
 - Kochanowskiego,
 - Chłopickiego,
 - Lipowa,
 - Wilczyńska,
 - Długa,
 - Ogrodowa,
 - Aleja Wojska Polskiego,
 - Pałacowa,
 - Traugutta,
 - Letnisko.

20. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie miasta i gminy Żelechów nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

21. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na terenie miasta i gminy nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym wyznaczone przez samorząd gminny.

22. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Gmina Żelechów zgodnie ze „Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego” położna jest w obszarze najlepszym w województwie pod względem energii słonecznej – 10-10,25 (MJ/m²) oraz w korzystnej strefie energetycznej wiatru.

Ze względu na rozproszoną zabudowę wiejską oraz niewielkie odległości pomiędzy wsiami należy wykluczyć lokalizację farm wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW, ze względu na negatywne oddziaływanie na człowieka.

Możliwym jest pozyskiwanie energii w zakresie wykorzystywania energii słonecznej, geotermalnej, biomasy i biogazu.

Na rysunku Studium wskazano miejsca lokalizacji farm wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – farm fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW ograniczają się do granic obszaru inwestycji.

Na terenie miasta i gminy dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 40 kW z wyłączeniem korytarzy ekologicznych oraz obszarów chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. UZASADNIENIE I SYNTEZA

Miasto i gmina Żelechów, o powierzchni: miasto – 1 213 ha, gmina – 7 540 ha, położone jest w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie garwolińskim. Gminę stanowi 18 sołectw. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć powiązań komunikacyjnych. Z Żelechowa rozchodzą się drogi w kierunku Garwolina, Stoczka Łukowskiego, Łukowa i Ryk. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 807. Miejscowość położona jest w odległości 17 km od drogi krajowej nr 17.

Gmina ma charakter typowo rolniczy.

Rozmieszczenie miejscowości na terenie gminy jest w miarę równomierne. W obrębie wsi najczęściej występuje zabudowa rozproszona, licznie są również kolonie. Występuje przewaga zabudowy siedliskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Obserwuje się rozproszenie zabudowy – szczególnie zabudowy siedliskowej. Miasto pełni funkcję centrotwórczą - jest ośrodkiem administracyjnym, mieszkaniowym oraz usługowym.

Największym atutem miasta są jego zabytki, które zostały objęte ochroną konserwatorską w specjalnie ustanowionych strefach. Miasto i gmina cechuje się negatywną tendencją demograficzną. Sieć usługowa jest rozwinięta w stopniu dobrym dla obsługi miasta i gminy.

Infrastruktura techniczna rozwinięta jest przede wszystkim na terenie miasta ze względu na rozproszenie zabudowy na obszarze gminy. Miasto posiada sieć wodociągową i kanalizacyjną, sieć

energetyczną, centralny system ciepłowniczy zasilany przez miejską ciepłownię. Miasto i miejscowość Gózddek są zgazyfikowane.

Walorem i atutem miasta i gminy są jej gleby, nieskażone środowisko oraz unikatowe w skali kraju zabytki a także tradycja rzemieślnicza.

Zadaniem Studium było stworzenie warunków dla takiego rozwoju przestrzennego, który pozwoliłby na zdyskontowanie istniejących walorów oraz zniwelowanie narastających problemów i konfliktów przestrzennych. W rozwiązaniach Studium zaproponowano rozwój gminy jako obszaru z nastawieniem na rozwój funkcji rolniczych i produkcji, w którym powinny być rozwijane funkcje usługowe, rzemiosła. Zwraca się także uwagę na możliwości związane z funkcją turystyczną.

Rozwojowi temu powinno sprzyjać wykorzystanie, wypuklenie i uatrakcyjnienie istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego i historii obszarów miasta oraz wykorzystanie walorów środowiskowych gminy. Należy pielęgnować walory estetyczne, historię i kulturę miasta oraz wzmocnić strefę produkcji rolniczej i rzemieślniczej gminy.