

**Uchwała Nr 92/25**  
**Rady Gminy Celestynów**  
**z dnia 30 stycznia 2025 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów A, B, C, D położonych w miejscowości Celestynów, gmina Celestynów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Celestynów uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów A, B, C, D położonych w miejscowości Celestynów, gmina Celestynów, zwanego dalej „planem”.
2. Granicę terenów objętych planem stanowią obszary położone w obrębie geodezyjnym Celestynów, gm. Celestynów, wskazane na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3 oraz 4 do uchwały, oznaczone jako obszary A, B, C, D.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący**  
**Rady Gminy Celestynów**

  
**Romuald Ziętała**

**Uzasadnienie  
do Uchwały Nr 92/25  
Rady Gminy Celestynów  
z dnia 30 stycznia 2025 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów A, B, C, D położonych w miejscowości Celestynów, gmina Celestynów.**

Zgodnie z treścią art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyduje Rada Gminy w drodze uchwały.

**ANALIZA**

Niniejsza analiza jest formalnym wypełnieniem wymogu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

**1. Granice obszaru analizy**

Analizowane obszary znajdują się w miejscowości Celestynów:

- obszar A – w rejonie ul. Radzińskiej i ul. Otwockiej o pow. ok. 6,70 ha;
- obszar B – w rejonie ul. Laskowskiej i ul. Zwycięzców o pow. ok. 5,82 ha;
- obszar C – w rejonie ul. Kościuszki o pow. ok. 0,90 ha;
- obszar D – w rejonie ul. Reguckiej, ul. Wrzosowej, ul. Grabowej i ul. Leśnej o pow. ok. 4,18 ha.

Łączna powierzchnia przystąpienia do sporządzenia mpzp wynosi ok. 17,60 ha.

**2. Analiza obowiązujących ustaleń planistycznych.**

Dla obszarów wskazanych w przedmiotowej uchwale brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu**

Podjęcie prac planistycznych dla wskazanych obszarów ma na celu wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową. Uchwalenie planu miejscowego pozwoli także na zabezpieczenie istniejących terenów zabudowy jednorodzinnej w taki sposób, aby nie dochodziło do wprowadzenia nowych rodzajów zabudowy, które mogą w przyszłości negatywnie oddziaływać na mieszkańców, burzyć ład przestrzenny i wywoływać konflikty społeczne.

**4. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

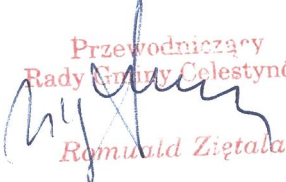
Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, zatwierdzonego uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016r., zmienionego uchwałą Nr 533/23 Rady Gminy Celestynów z dnia 17 października 2023 r., tereny analizowane są wskazane

jako obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU1) lub obszar funkcji centrotwórczej (MUC).

#### 5. Niezbędny zakres prac planistycznych

Przedmiotem planu miejscowego będzie ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy w zakresie wyszczególnionym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm).

Przy sporządzaniu planu miejscowego należy uwzględnić dotychczasowe zainwestowanie, w tym infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, oraz naturalne uwarunkowania środowiska przyrodniczego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Celestynów  
  
Romuald Ziętała




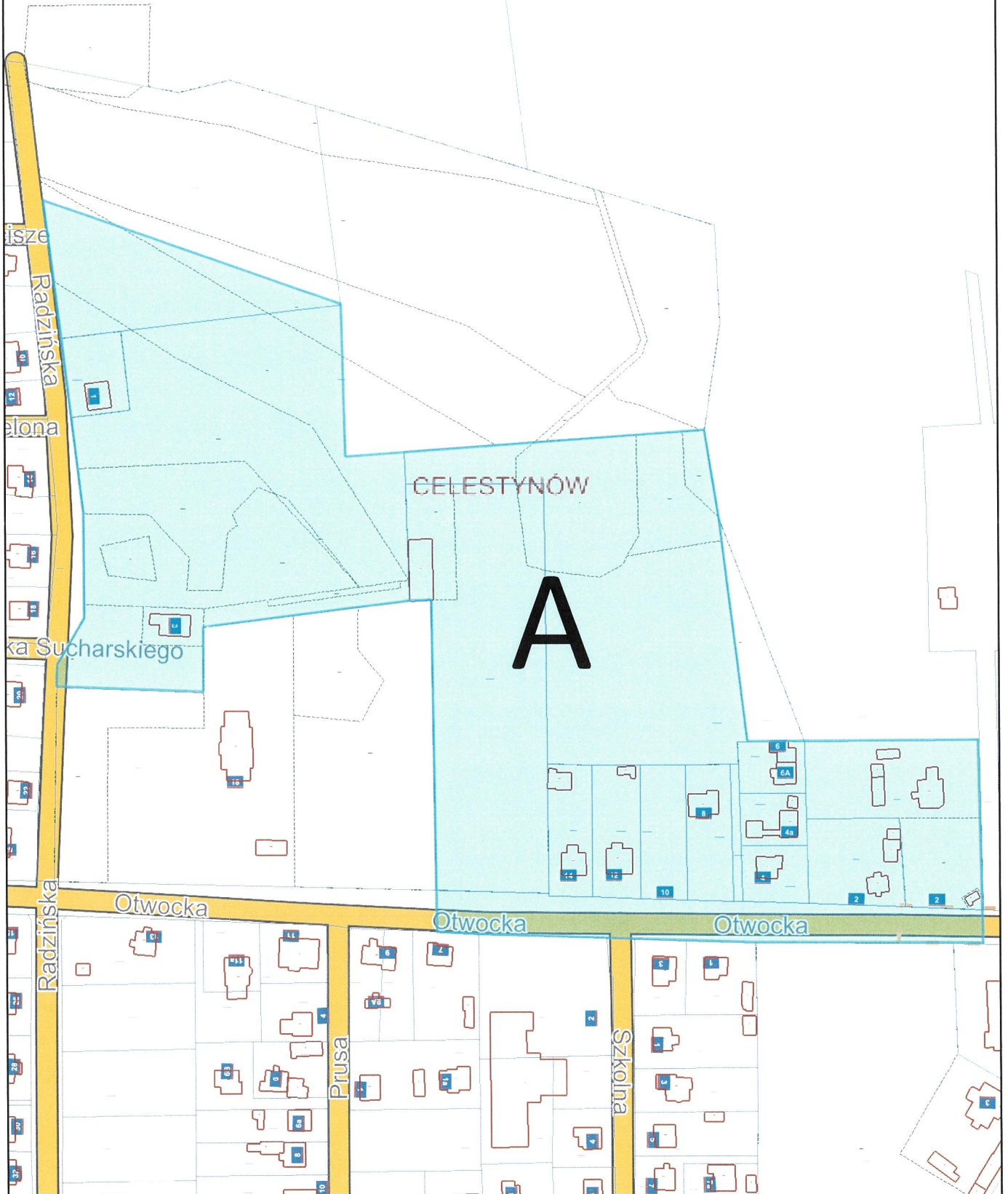
Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Celestynów  
nr 92/25 z dnia 30 stycznia 2025 r.

- obszar A

Przewodniczący  
Rady Gminy Celestynów

*Romuald Ziętała*

 - obszar objęty  
przystąpieniem do planu

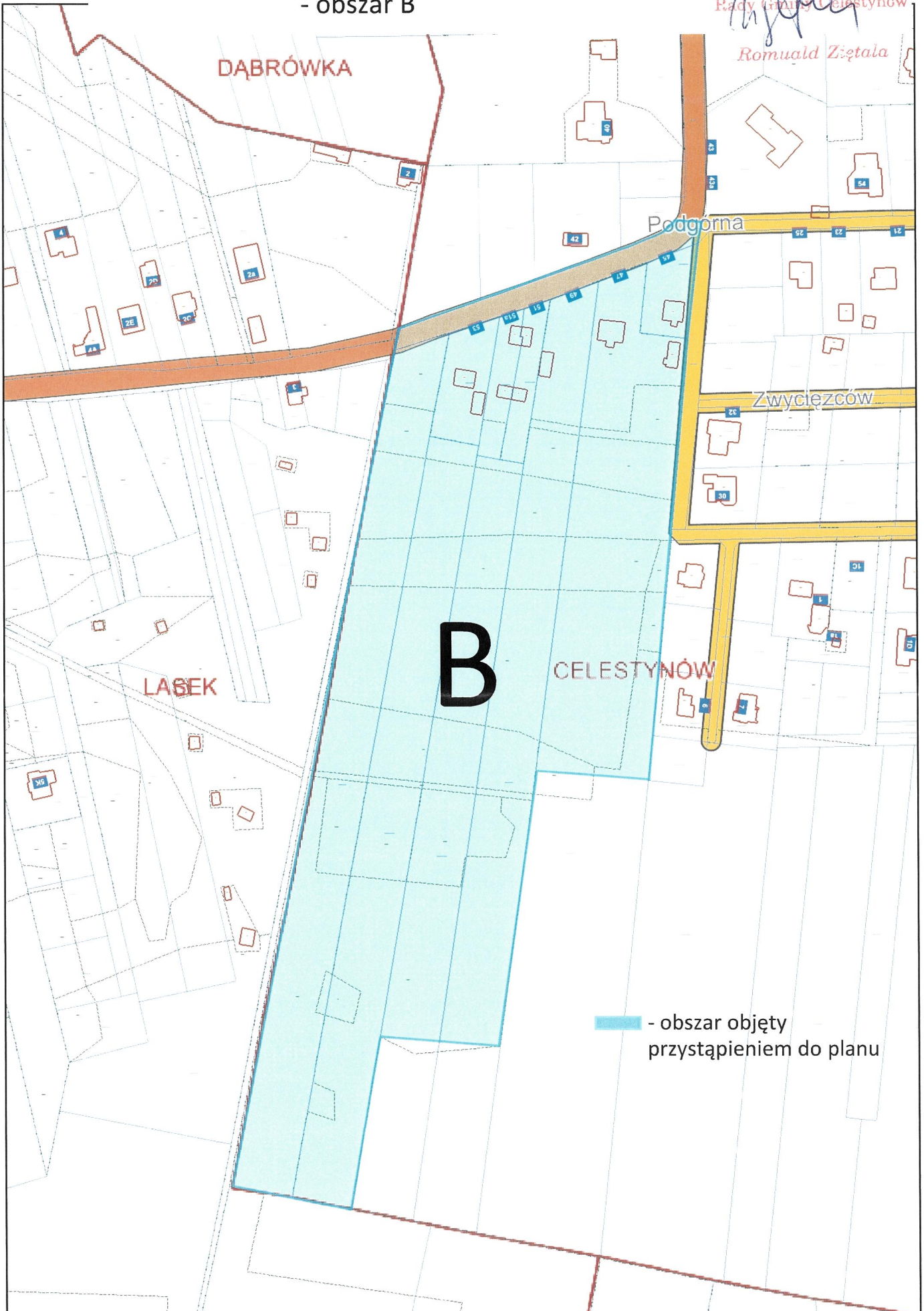




Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Celestynów  
nr 92/25 z dnia 30 stycznia 2025 r.  
- obszar B

Przewodniczący  
Rady Gminy Celestynów

*Romuald Ziętała*

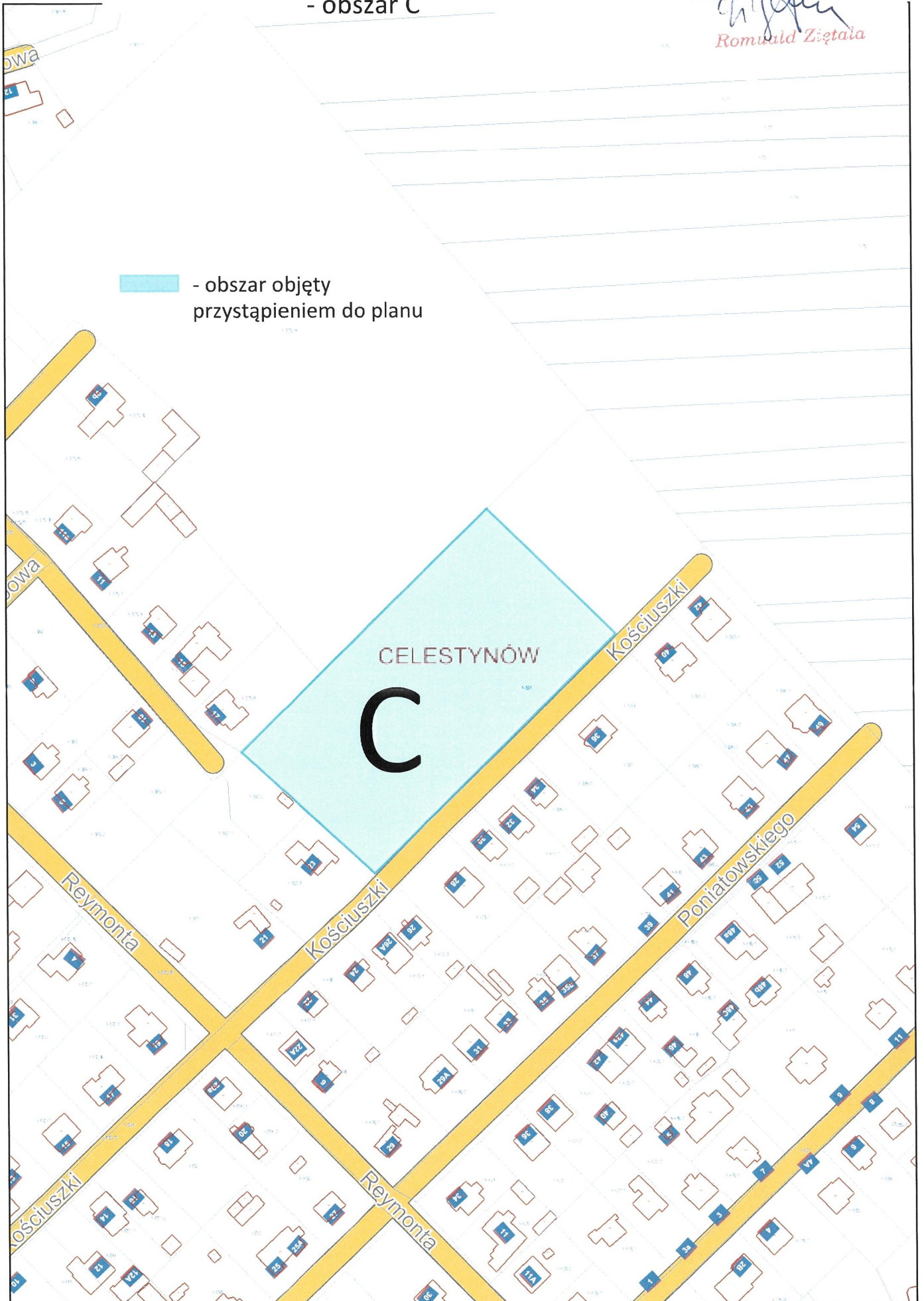




Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Celestynów  
nr 92/25 z dnia 30 stycznia 2025 r.  
- obszar C

Przewodniczący  
Rady Gminy Celestynów

*Romuald Ziętała*





Załącznik nr 4 do uchwały Rady Gminy Celestynów  
nr 92/25 z dnia 30 stycznia 2025 r.  
- część D

Przewodniczący  
Rady Gminy Celestynów  
*Romuald Ziętała*

