

Łomianki, dnia 24 listopada 2025 r.

RAPORT
z konsultacji społecznych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą” Burmistrz Łomianek przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa” sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCIV/654/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.

W dniu 21 października 2025 r. Burmistrz Łomianek ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o rozpoczęciu konsultacji społecznych ww. projektu planu miejscowego:

- 1) poprzez publikację w prasie – ogłoszenie w Biuletynie Informacyjnym Miasto i Gmina Łomianki nr 7 z dnia 21 października 2025 r.,
- 2) poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łomiankach w budynkach urzędu i rejonie obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym od dnia 21 października 2025 r.,
- 3) poprzez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy Łomianki oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łomiankach w formie ogłoszenia w dniu 21 października 2025 r.,

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 21 października do 21 listopada 2025 r.

W wspomnianym powyżej ogłoszeniu Burmistrz Łomianek wskazał sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, w szczególności organizując konsultacje społeczne w formach, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 2, 3 i 5 ustawy tj. w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 21 października do 21 listopada 2025 r.;
- 2) spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 4 listopada 2025 r. od godz. 17:00;
- 3) dyżuru projektanta, który odbył się w dniu 6 listopada od godz. 16:00 do 20:00.

Czynności wymieniowe w pkt 2 i 3 przeprowadzono nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i nie później niż na 7 dni przed dniem ich zakończenia.

1. Zbieranie uwag

W terminie określonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Łomianek nie uwzględnił złożonej uwagi. Poniżej zamieszczono szczegółowy

wykaz uwag złożonych do projektu zmiany planu wraz z ich rozpatrzeniem i uzasadnieniem. Protokół ze zbierania uwag stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Łomianek		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	21.11.2025	osoba fizyczna	KDD, od strony dz. 175, obręb 4.0004		1. X	j.n.
<p>Treść uwagi</p> <p>1. Uwaga w zakresie uwzględnienia zjazdu na dz. 175 z ulicy Jaśminowej (działka 173) zgodnie z decyzją tut. Urzędu WI.7230.6.14.2025.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>W projekcie planu nie można uwzględnić zjazdu na działkę ew. nr 175 na części graficznej, ponieważ nie został on jeszcze wrysowany na mapę zasadniczą, która nie stanowi ustaleń planu miejscowego. Ponadto z licznego orzecznictwa sądowno-administracyjnego wynika, że projekt planu miejscowego może regulować jedynie zasady obsługi komunikacyjnej, natomiast szczegółowe kwestie związane ze zjazdami na teren nieruchomości należą do wyłącznej właściwości zarządców dróg. Co więcej należy stwierdzić, że fakt wydania zjazdu na teren działki ew. nr 175 z ulicy Jaśminowej nie pozostaje w sprzeczności z potencjalną możliwością realizacji na tejże ulicy miejsc do parkowania.</p>						

2. Spotkanie otwarte

W dniu 4 listopada 2025 r. od godz. 17.00 przeprowadzono konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.

W spotkaniu otwartym poza przedstawicielem Urzędu Miejskiego udział wzięło 5 zainteresowanych osób.

Na spotkaniu poruszono kwestie dotyczące celu sporządzania projektu planu miejscowego, ustalenia nowego przeznaczenia dla terenu, na którym zrealizowano budynek Ośrodka Pomocy Społecznej w Łomiankach, ustalenia dot. liczby miejsc do parkowania wraz zapisami umożliwiającymi bilansowanie ich w drodze ul. Jaśminowa. Zgłoszono również obawy związane ze zwiększonym ruchem samochodowym oraz planowanym sposobem użytkowania ul. Jaśminowej.

Protokół ze spotkania otwartego stanowi załącznik nr 2 do niniejszego raportu.

3. Dyżury projektanta

W dniu 6 listopada 2025 r. w godz. 16:00 - 20:00 odbył się dyżur projektanta, na który nie przysłała żadna zainteresowana osoba.

Protokół z dyżurów projektanta stanowi załącznik nr 3 do niniejszego raportu.

Z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK


Bogusław Białowas
I ZASTĘPCA BURMISTRZA ŁOMIANEK

.....
Podpis Burmistrza

Załączniki:

- 1) protokół ze zbierania uwag do projektu planu,
- 2) protokół ze spotkania otwartego,
- 3) protokół z dyżuru projektanta.

NACZELNIK
Wydział Gospodarki Przemysłowej


Łukasz Fabrowicz

Załącznik 1

PROTOKÓŁ

ze zbierania uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”

Protokół sporządzony w dniu 24 listopada 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Łomiankach.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w czasie trwania konsultacji społecznych tj. w okresie od 21 października do 21 listopada 2025 r. zbierano uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.

W terminie określonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Łomianek nie uwzględnił złożonej uwagi. Poniżej zamieszczono szczegółowy wykaz uwag złożonych do projektu zmiany planu wraz z ich rozpatrzeniem i uzasadnieniem.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Łomianek		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	21.11.2025	osoba fizyczna	KDD, od strony dz. 175, obręb 4.0004		1. X	j.n.
Treść uwagi						
1. Uwaga w zakresie uwzględnienia zjazdu na dz. 175 z ulicy Jaśminowej (działka 173) zgodnie z decyzją tut. Urzędu WI.7230.6.14.2025.						
Uzasadnienie:						
W projekcie planu nie można uwzględnić zjazdu na działkę ew. nr 175 na części graficznej, ponieważ nie został on jeszcze wrysowany na mapę zasadniczą, która nie stanowi ustaleń planu miejscowego. Ponadto z licznego orzecznictwa sądowo-administracyjnego wynika, że projekt planu miejscowego może regulować jedynie zasady obsługi komunikacyjnej, natomiast szczegółowe kwestie związane ze zjazdami na teren nieruchomości należą do wyłącznej właściwości zarządców dróg. Co więcej należy stwierdzić, że fakt wydania zjazdu na teren działki ew. nr 175 z ulicy Jaśminowej nie pozostaje w sprzeczności z potencjalną możliwością realizacji na tejże ulicy miejsc do parkowania.						

Łomianki, 24 listopada 2025 r.

Załącznik 2

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”

Protokół sporządzony w dniu 4 listopada 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Łomiankach.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w dniu 4 listopada 2025 r. od godz. 17.00 w sali konferencyjnej ICDS w Łomiankach, ul. Staszica 2 przeprowadzono konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

W zorganizowanym przez Burmistrza Łomianek spotkaniu otwartym poza przedstawicielem urzędu udział wzięło 5 zainteresowanych osób.

Porządek spotkania:

- I. Omówienie rozwiązań przyjętych w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu oraz procedury sporządzania planu.
- II. Dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami.
- III. Ustalenia ze spotkania otwartego.
- IV. Uwagi złożone ustnie do protokołu.

Ad I.

Przedstawiciele Urzędu rozpoczęli spotkanie od omówienia zasad jakie obowiązują na spotkaniu otwartym. Poprosili uczestników spotkania o wpisanie się na listę obecności. Przedstawili najważniejsze informacje dotyczące procedury sporządzania planu miejscowego, w tym przypomnieli o terminach wskazanych w ogłoszeniu związanych z konsultacjami publicznymi, w tym o terminach zbierania uwag i dyżuru projektanta. Poinformowali o możliwościach składania uwag do planu miejscowego, zaznaczając, że uwagi należy składać na specjalnym formularzu. Podkreśli, że na spotkaniu będą omawiane wyłącznie kwestie dotyczące omawianego planu miejscowego. Następnie zaprezentowali projekt planu miejscowego, po czym zaprosili uczestników spotkania do udziału w dyskusji, w tym do zadawania pytań.

Ad II. Zagadnienia poruszone na spotkaniu otwartym:

Pytanie: W projekcie planu miejscowego został określony wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania na poziomi 0,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej. Jaka jest powierzchnia budynku OPS?

Odpowiedź: Powierzchnia budynku OPS wynosi około 500 m², z kolei powierzchnia użytkowa budynku stanowi powierzchnię zabudowy pomnożoną przez trzy kondygnacje.

Pytanie: Jaka będzie liczba miejsc postojowych dla budynku OPS?

Odpowiedź: W planie miejscowym ustalenia dot. liczby miejsc postojowych odnoszą się do rodzajów usług określonych w przeznaczeniu. Budynek OPS został zrealizowany w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, dlatego liczba miejsc do parkowania jest zgodna z zapisami tego planu. Docelowo, jeżeli będzie taka potrzeba, to zgodnie z projektem planu miejscowego, w granicach drogi ul. Jaśminowej będzie możliwość bilansowania miejsc do parkowania niezbędnych dla inwestycji zrealizowanej na działce nr ew. 172.

Pytanie: Biorąc pod uwagę założenia projektu planu miejscowego, polegające na doprecyzowaniu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oraz zasad obsługi parkingowej, proszę o przedstawienie celów oraz planów realizacyjnych w odniesieniu do terenu OPS.

Odpowiedź: Obecnie nie ma konkretnych planów. Ustalenia projektu planu mają jedynie zapewnić w przyszłości możliwość realizacji miejsc do parkowania, jeśli zajdzie taka potrzeba, w granicach drogi ul. Jaśminowa. W obowiązującym planie miejscowym przewidziana jest zabudowa śródmiejska, w ramach której dopuszczono zabudowę mieszkaniową oraz usługi zarówno publiczne, jak i prywatne. W projekcie planu miejscowego ukierunkowano przeznaczenie terenu na usługi celu publicznego, a także określono katalog tych usług w odniesieniu do potrzeb gminy. Na podstawie tych zmian ustalono również przepisy dotyczące liczby miejsc do parkowania.

Pytanie: Czy ustalenia dot. liczby miejsc do parkowania zmieniają się względem przepisów obowiązującego planu miejscowego?

Odpowiedź: Tak, zapisy te zostały zmienione względem obowiązującego planu. Zapisy te zostały zaktualizowane i dostosowane do standardów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Łomianki.

Pytanie: Chodnik jest użytkowany przez wiele osób, a po realizacji drogi zwiększył się ruch samochodowy na ul. Jaśminowej. Ulice Warszawska i Wiślana są zakorkowane, dlatego ul. Jaśminowa jest wykorzystywana jako skrót, aby ominąć zatory na skrzyżowaniu. W obecnych warunkach ul. Jaśminowa nie pełni funkcji drogi lokalnej. W jaki sposób mógłby zostać zrealizowany parking? Jak będzie wyglądał ruch samochodowy na ul. Jaśminowej?

Odpowiedź: Plan miejscowy nie reguluje kwestii organizacji ruchu samochodowego. Określa jedynie linie rozgraniczające drogi, wskazując na jej przebieg. Natomiast sposób urządzenia drogi oraz szczegółowa organizacja ruchu będą ustalane na etapie odrębnie od procedury planistycznej. Możliwe jest również wprowadzenie zmian w organizacji ruchu, jeżeli zajdzie taka potrzeba.

Pytanie: Po co wprowadzać zmiany planistyczne?

Odpowiedź: Zmiany dotyczą dwóch kwestii: przeznaczenia terenu oraz umożliwienia bilansowania miejsc postojowych w obrębie ul. Jaśminowej. Dodatkowo ustalono nowy przebieg linii zabudowy względem zabudunku znajdującego się w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

Pytanie: Jaką funkcję pełni budynek OPS i w jaki sposób został przyporządkowany do ustaleń planistycznych dotyczących przeznaczenia terenu oraz liczby miejsc parkingowych im odpowiadającej?

Odpowiedź: Wprowadzone ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu wymagają zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych. W przypadku braku możliwości bilansowania miejsc parkingowych, nie można realizować zmian sposobu użytkowania terenu. Dlatego w projekcie planu wprowadzono zmiany dotyczące bilansowania miejsc parkingowych w obrębie ul. Jaśminowej.

Ze względu na brak innych pytań i uwag na tym spotkaniu zakończono.

III. Ustalenia ze spotkania otwartego:

Brak ustaleń z dyskusji.

IV. Uwagi złożone ustnie do protokołu:

Podczas spotkania otwartego nie wniesiono ustnych uwag.

Łomianki, 4 listopada 2025 r.

Załącznik 3

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”

Protokół sporządzony w dniu 6 listopada 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Łomiankach.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w dniu 4 listopada 2025 r. od godz. 17.00 w sali konferencyjnej ICDS w Łomiankach, ul. Staszica 2 w ramach konsultacji społecznych przeprowadzono dyżur projektanta w przedmiocie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.

Dyżur projektanta odbył się w dniu 6 listopada 2025 r. w godz. 16:00-20:00 w Sali konferencyjnej ICDS w Łomiankach, ul. Staszica 2.

W wyznaczonym przedziale czasowym na dyżur nie przyszła żadna zainteresowana osoba.

W związku z wpływem wyznaczonego czasu dyżur zakończono.

Łomianki, 6 listopada 2025 r.