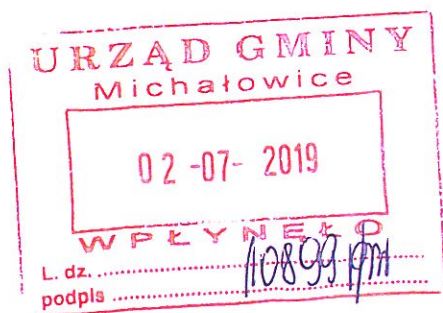


Adres do korespondencji:

Komorów dnia 30.06.2019 r.



Rada Gminy Michałowice  
Pani Beata Rycerska  
Przewodnicząca Rady  
Reguly. Al. Powstańców Warszawy 1  
05-816 Michałowice

## PETYCJA

W nawiązaniu do petycji mieszkańców z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie: „zapewnienia możliwości dojazdu do Zalewu w Komorowie od strony południowej na przedłużeniu ul. Bugaj jak również wykonania parkingu dla samochodów i rowerów” oraz w oparciu o Uchwałę Rady Gminy Michałowice Nr XLIII/183/97 z dnia 09.07.1997 r. uznającą teren Wsi Komorów za cenny Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy wnosimy o:

- pilną zmianę MPZP Gminy Michałowice dla obszaru „Bugaj” i obszaru „Polna” w Komorowie Wsi w oparciu o rozstrzygnięcia nadzorcze Wojewody Mazowieckiego Nr LEX-L4131.146.2014 i Nr LEX-4131.147.2014 z dnia 28.10.2014 r.
- przystąpienie do opracowania projektu rewitalizacji i zagospodarowania Zalewu Komorowskiego oraz jego otoczenia przy założeniu zapewnienia swobodnego dojazdu do zalewu od strony południowej na przedłużeniu ul. Bugaj i parkingu,
- wyznaczenie dla wszystkich MPZP sąsiadujących z doliną Utraty nieprzekraczalnej granicy zabudowy uwzględniającej w całości tereny szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z Ustawą o p.z.p. co zapobiegnie w przyszłości dalszej dewastacji naturalnej doliny rzeki Utraty polegającej na zasypywaniu i zagruzowywaniu terenów nadrzecznych,

- wytyczenia i realizacji wzdłuż tej granicy (po stronie wschodniej rzeki Utraty) ścieżki rowerowej i spacerowej od Zalewu Komorowskiego do projektowanej trasy Paszkowianki zgodnie z ustaleniami Studium.

## UZASADNIENIE

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice na planszy załącznik 2-C7 ustalającej kierunki i priorytety planowania przestrzennego dla gminy, całość terenów objętych MPZP dla obszarów „Bugaj” i „Polna” w Komorowie Wsi oznaczone są jako tereny wyłączone spod zabudowy.

Studium określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie musi wiązać organy gminy przy sporządzaniu MPZP. Zmiana przeznaczenia tych obszarów gminy mogła, więc nastąpić tylko w granicach zakreślonych ustaleniami Studium. Całość terenów objętych MPZP obszaru „BUGAJ”, „POLNA” w Komorowie Wsi znajduje się w Centrum Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz ponadlokalnego ciągu przyrodniczego stanowiącego powiązania przyrodnicze kompleksu lasów chojnowskich poprzez teren zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego z rezerwatem wodnym stawów raszyńskich (załącznik nr 2-C1 studium - system przyrodniczy).

W uzasadnieniu do odrzuconego wniosku (Nr 107) do Studium o zmianę przeznaczenia z terenów zieleni naturalnej na tereny pod zabudowę napisano, że teren doliny rzeki Utraty jest cennym przyrodniczo obszarem w strukturze Gminy a przedmiotowe działki podobnie jak tereny łąk objętych MPZP obszaru „Bugaj” i „Polna” w Komorowie Wsi znajdują się w pasie terenów otwartych pomiędzy rzeką Utrata, zalewem komorowskim i zabudową Wsi Komorów, bardzo cennych przyrodniczo stanowiąc jednocześnie naturalne tereny zalewowe ustawowo wyłączone spod zabudowy.

We wniosku Nr 318 do Studium, który został uwzględniony postulowano, że wszystkie tereny z oznaczeniem zieleni i usług kultury mają status dostępu publicznego, czego nie gwarantuje MPZP obszaru Bugaj w Komorowie Wsi.

Ponadto dla działek 224/1, 228/1 Studium dopuszcza jedynie warunkową możliwość rozszerzenia terenów zieleni z ogólnie dostępnymi usługami kultury (a nie zabudowy mieszkaniowej) i nie dalej niż 30 m na wschód (opis do wniosku poz. 77 uwag). W uzasadnieniu odrzucenia uwagi nr 254 wnioskującej, że nie powinno się dopuścić do dalszego projektowania zabudowy mieszkaniowej w dolinach rzeki Utraty i Raszynki napisano, że Studium wyznacza tereny z zakazem zabudowy obejmujące również doliny Utraty i Raszynki. Zapisy uniemożliwiające zabudowę muszą się pojawić w planach miejscowych stanowiących prawo lokalne. Tak, więc MPZP obszaru „BUGAJ” i „POLNA” w Komorowie Wsi umożliwiające zabudowę mieszkaniową stoi w całkowitej sprzeczności z tym zapisem Studium, które jest prawem nadrzędnym. Inne przeznaczenie terenów objętych MPZP obszaru Bugaj i Polna w Komorowie Wsi stanowi istotne naruszenie prawa, podobnie zresztą jak naruszenie określonych w studium parametrów urbanistycznych.

Analiza rysunku studium, przedstawiająca kierunki rozwoju przestrzennego wraz z legendą, oraz tekstu studium, prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie, ustalenia planu odnoszące się do jednostki terenowej I.ZP/U (teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej) pozostają w sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice.

Zgodnie z częścią graficzną studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (rysunek podstawowy: Struktura funkcjonalna – przestrzenna, skala 1:10000, część C) obszar oznaczony w planie symbolem I.ZP/U, został określony jako *tereny otwarte w ciągu rzek pasami zieleni oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym wymagające ochrony* (tereny oznaczone symbolem ZN). Z kolei z analizy części tekstowej studium, w szczególności zaś z jego ustaleń zawartych w „*Kierunkach zagospodarowania przestrzennego – ustalenia szczegółowe dla obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia*” (Część A2 pkt. 9.3.16, str. 139, jednoznacznie wynika, że podstawowe kierunki przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZN to: „- *zadrzewienia i niewielkie powierzchnie leśne (do 15 ha); - stawy hodowlane; - użytki zielone; wody płynące i stojące oraz*

*zbiorniki retencyjne; - urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska”.*

Z kolei w ramach ustaleń dotyczących dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów, ustalono następujący dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia: „1) *zieleń urządzone wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi i urządzeniami terenowymi przeznaczonymi na cele sportu i rekreacji; 2) tereny rolnicze; 3) użytki ekologiczne; 4) drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem składowisk odpadów”*, oraz wprowadzono ograniczenia zmian przeznaczenia w postaci: *„zakazu lokalizacji zabudowy”*.

Z przytoczonych powyżej ustaleń części tekstowej oraz graficznej studium wynika, że na terenie I.ZP/U nie jest możliwa jakakolwiek zabudowa, co stanowi o naruszeniu art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Gmina powinna podjąć więc niezwłocznie kompleksowe działania mające na celu zachowanie tych terenów w stanie naturalnym, tak żeby było możliwe ich racjonalne wykorzystanie, ale jako terenów ogólnie dostępnych turystycznie.

Zachowanie tych terenów w stanie naturalnym umożliwi w przyszłości właściwe zagospodarowanie otoczenia Zalewu Komorowskiego i jego rewitalizację. Umożliwi np. utworzenie mniejszego zalewu wstępnego, który zapobiegnie zamulaniu zalewu głównego i wykorzystanie go do produkcji „zielonej energii”.