

**ZARZĄDZENIE NR 5/05.2023**  
**Burmistrza Miasta i Gminy Ryn**  
**z dnia 16.05.2023 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu Miejscowy plan zagospodarowania  
przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 7 i art. 17 punkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Ryn zarządza co następuje:

§ 1

Po przeprowadzeniu analizy uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn** postanawiam uwagi złożone do projektu planu rozstrzygnąć w sposób ustalony w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Rozstrzygnięcie zawarte w załączniku nr 1 stanowi podstawę do kontynuowania procedury planistycznej w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

*Burmistrz Miasta i Gminy Ryn*

Lp.	Data wpływu	Imię i Nazwisko	Teren objęty uwagą	Treść uwagi (skrót)	Rozstrzygnięcie Burmistrza	Uzasadnienie
uwagi z 1 wyłożenia						
1	23-12-2022	DB GROUP Sp. z o.o. Kancelaria Rady Prawnego Arkadiusz Kuśpit jako pełnomocnik	teren: MNU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wprowadzenie możliwości lokalizacji 2 budynków na działce,</li> <li>– zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,9 (90%),</li> </ul>	uwzględniona	Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej liczby budynków oraz skorygowana w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy.
			teren: UT	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wykreślenie limitu liczby budynków na działce i powrót do obecnego zapisu w planie,</li> <li>– likwidacja lub przesunięcie osi granic działek, osi widokowych – przesunięcie osi widokowych na granice działek,</li> <li>– zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m bez limitu kondygnacji,</li> <li>– przywrócenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 35%,</li> <li>– zwiększenie intensywności zabudowy do 1,2,</li> </ul>	nieuwzględniona	Uwaga została uwzględniona tylko w zakresie przywrócenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 35%. W pozostałej części nie uwzględniono wniosków składającego uwagę. Celem planu jest ochrona i utrzymanie ładu przestrzennego na obszarze szczególnie wrażliwym na antropopresję, czyli terenach nadbrzeżnych. Stąd nie wprowadzono zmian w zakresie geometrii dachów – utrzymanie dachów tradycyjnych dla zabudowy mazurskiej uznano za niezwykle ważne. Podobne rozstrzygnięcie dotyczy wysokości zabudowy i wyznaczonych osi widokowych. Przyjęte parametry i rozwiązania przestrzenne skutkować będą nawiązaniem pod względem cech i parametrów do zabudowy typowej dla tej części Mazur. Z tych samych powodów wskaźnik zabudowy pozostał na niezmiennym poziomie.
			teren: WS	– określenie maksymalnej wielkości zatoki żeglarskiej – obecne ustalenia i rysunek planu są nieprecyzyjne,	uwzględniona	Doprecyzowano ustalenia planu w zakresie wielkości portu wewnętrznego.
			cały obszar planu	– wprowadzenie innych rozwiązań niż dachy strome, np. ogrodów zielonych, dachów płaskich lub dachów mansardowych.	nieuwzględniona	Zachowanie tradycyjnej geometrii dachu należy uznać za niezwykle istotne z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego. Mazury zobowiązują do poszanowania lokalnej tradycji budowlanej.
uwagi z 2 wyłożenia						
2	01-03-2023	DB GROUP Sp. z o.o. Andrzej Bisek	UT – teren usług turystycznych	Uwaga dotycząca wyznaczonych w planie osi widokowych. Obecnie wyznaczone osie widokowe dzielą działkę 2/64 na podłużne tereny, prostopadłe do jeziora. Wymusza to usytuowanie budynków prostopadłe do jeziora. Wniosek w dopuszczenie wybudowania łącznika nad osią widokową, co umożliwi lokalizację dużych obiektów połączonych ze sobą.	nieuwzględniona	W ustaleniach planu przyjęto założenia dostosowania przyszłej zabudowy do charakteru i skali zabudowy mazurskiej. Wyznaczone na rysunku planu osie widokowe mają na celu nie tylko rozbić (fragmentację) przyszłej zabudowy, ale również zachowanie minimum walorów krajobrazowych dla użytkowników nieruchomości zlokalizowanych na zapleczu terenu UT. Należy zauważyć, że osie widokowe zostały wyznaczone wzdłuż osi dróg wewnętrznych zbierających ruch osób poruszających się w kierunku plaży. W ten sposób nie tylko pierwsza linia zabudowy będzie premiuowana położeniem nad brzegiem jeziora, ale również tereny na zapleczu będą korzystały z otwarcia krajobrazowego w kierunku jeziora.