

Mazurskie Inwestycje Sp. z o.o
ul. Lindleya 16
02-013 Warszawa

BRT
URZĄD MIASTA I GMINY
11-520 RYN, UL. RATUSZOWA 2
14. 10. 2024
DATA WPEŁNIENIA

Biuro Rady Gminy Ryn
ul. Ratuszowa 2
11-500 Ryn

Ryn, 2 października, 2024 r.

WNIOSEK

Zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie w programie posiedzenia Komisji punktu dotyczącego przedstawienia koncepcji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego Uchwałą Nr. IV/16/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2015.02.25, obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 2, 5/2 i 5/3, Nr. działek to 757, 756, 755, 754, położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn – przeznaczonych pod tereny projektowanej zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji obiektów hotelarskich takich jak: hotele, pensjonaty, kempingi, pola biwakowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią.

Pragnę nadmienić, że Rada Miejska w Rynie podjęła wcześniej Uchwałę intencyjną XXXVII/278/21 z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych działek, z uwagi jednak na postanowienie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z dnia 02.05. 2023 r. znak WOPN. 610.48.2023.DW o odmowie uzgodnienia projektu przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wniosek właściciela działek o wycofaniu się z dalszych prac planistycznych, ze względu na niekorzystne zapisy zawarte w w/w projekcie – uchylono w/w uchwałę. Należy podkreślić, że projekt zmian zawarty w uchwale XXXVI/278/21 z dnia 27 października 2021 r. dotyczył innych zapisów niż obecnie proponowane.

Na dowód załączam wniosek o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tych samych działkach z 28.lipca 2021 r.

Zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego podjętego Uchwałą Nr. IV/16/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2015.02.25, zawierają nieścisłości, które uniemożliwiają właścicielowi w/w działek podjęcie inwestycji na tym terenie. Wymagają więc zmian dokonanych w taki sposób, żeby przedsięwzięcie inwestycyjne mogło być zrealizowane w sposób racjonalny, a Gmina Ryn czerpała określone profity w postaci podatków oraz zwiększonego ruchu turystycznego.

Chodzi o dwie zmiany w MPZP. Jedna dotyczy przeznaczenia terenu 8UT/US.

„dla terenu o symbolu 8UT/US i 9UT/US, w zakresie przeznaczenia podstawowego, ustala się realizację obiektów hotelarskich takich jak: hotele, pensjonaty, kempingi, pola biwakowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią”. W związku z tym proponowana zmiana to:

„dla terenu o symbolu 8UT/US i 9UT/US, w zakresie przeznaczenia podstawowego, ustala się realizację obiektów hotelarskich takich jak: hotele, **apartamenty z możliwością wyodrębnienia samodzielności lokali usługowych**, pensjonaty, kempingi, pola biwakowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią”

Zapis dotyczący budowy w tym miejscu, tylko obiektów hotelarskich, powoduje bardzo konkretne ograniczenia zarówno dla Inwestora, jak również dla Gminy. Po konsultacjach Inwestora z urbanistami z Białegostoku, Giżycka i Olsztyna, stwierdzono że, hotele powinny powstawać tam gdzie jest infrastruktura miejska, a więc sklepy, kawiarnie, restauracje, banki, obiekty kultury i rozrywki, oraz inne obiekty hotelarskie, takie jak np. Zamek Ryn, Rybical, natomiast, powinien zachować swój wiejski charakter, polegający na zabudowie zagrodowej oraz apartamentowej.

Argumentem Inwestorów, na rzecz rezygnacji z budowy hotelu, jest również obawa związana z możliwością powtórzenia lockdownu z powodu epidemii covid19, co jak wiadomo miało miejsce w historii. Przed epidemią, międzynarodowa sieć hoteli była zainteresowana współpracą inwestorską, natomiast po ogromnych stratach finansowych jakie poniosły hotele w związku z lockdownem, inwestorzy wycofali się ze współpracy. W związku z powyższym racjonalnym argumentem, jak sądzimy, jest rozszerzenie zapisu o możliwość budowy, w tym miejscu, również apartamentów.

Kolejny zapis, który proponujemy umieścić w zmianie planu dotyczy przeznaczenia budynków. Obecny zapis mówi o trzech kondygnacjach naziemnych w przypadku budynków użyteczności publicznej. Hotele i apartamenty natomiast nie są budynkami użyteczności publicznej. Są budynkami zamieszkania zbiorowego, W związku z tym proponowana zmiana to:

„parametry i wskaźniki projektowanej zabudowy : a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych budynków użyteczności publicznej, **oraz budynków zamieszkania**

zbiorowego: do 3, w tym ostatnia kondygnacja ukryta w dachu, dla pozostałych budynków - do 2 kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym”.

W przypadku braku takiego zapisu inwestor musiałby ograniczyć się do dwóch kondygnacji, a to z punktu widzenia ekonomicznego nie byłoby opłacalne dla tej inwestycji. Zmiana więc, dotyczy jedynie nazewnictwa, a nie zaburzenia ładu przestrzennego.

Na wniosek o zmianę planu skierowany do Urzędu Miasta i Gminy Ryn otrzymaliśmy odpowiedź z dn. 16.09.2024 r., w której Burmistrz twierdzi, że : „zmiana planu nie jest możliwa, ponieważ nie będzie spójna z zapisami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdującego się na sąsiednim terenie, co zaburzy harmonię i ład przestrzenny”.

W odpowiedzi informujemy, że proponowane zmiany w żaden sposób nie wpłyną na harmonię i ład przestrzenny, ponieważ dotyczą kosmetycznych zmian w zapisie planu, są jednak istotne z punktu widzenia inwestycji.

A propos ładu przestrzennego to budynki, które powstały na sąsiednim terenie : drewniane domki, domy jednorodzinne, bliźniaki, stodoły i stodółki z różnokolorową dachówką oraz różnej wielkości są właśnie przykładem zaburzenia ładu przestrzennego, którego chcemy uniknąć.

Załączniki :

1. wniosek o sporządzenie zmiany MPZP z 28.lipca 2021 r.
2. pismo z Urzędu Miasta i Gminy Ryn z dn.16.09.2024 r.

Z poważaniem,


Tadeusz Wojciechowski
Prezes Zarządu



Ryn, dnia 16.09.2024 r.

Mazurskie Inwestycje Sp. z o.o.

ul. Lindleya 16

02-013 Warszawa

Odpowiadając na wniosek w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr IV/16/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2015-02-25, informuję, że w/w zmiana nie jest możliwa, ponieważ nie będzie spójna z zapisami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdującego się na sąsiednim terenie, co zaburzy harmonie i ład przestrzenny w tej okolicy.

Ponadto pragnę nadmienić, że Rada Miejska w Rynie podjęła już Uchwałę intencyjną nr XXXVI/278/21 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 2, 5/2 i 5/3, położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn w części obejmującej działki o nr geodezyjnych od nr 743 do nr 763, obręb Rybical, z uwagi jednak na postanowienie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z dnia 02.05.2023 r., znak: WOPN.610.48.4.2023.DW, o odmowie uzgodnienia projektu przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przede wszystkim wniosek właściciela działek o wycofaniu się z dalszych prac planistycznych, ze względu na niekorzystne zapisy zawarte w w/w projekcie – uchylono w/w uchwałę.

Z poważaniem

BURMISTRZ
Jarosław Filipek

Otrzymują:

1. Adresat;
2. a/a;

Mazurskie Inwestycje sp. z o.o.
ul. Lindleya 16, 02-013 Warszawa,

Burmistrz Miasta Rynu

WNIOSEK O SPORZĄDZENIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NA DZIAŁKACH OD NT 743 DO 765 OBR. RYBICAL GMINA RYN

Jako właściciel działek od nr 743 do nr 763 obr. Rybical, zwracam się z prośbą o sporządzenie zmiany w obowiązującym Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr IV/15) Rady Miejskiej w Rynie, w zakresie moich działek.

Proponowane zmiany:

- Do terenu ZN/ZP – wprowadzenie zapisu o możliwości zagospodarowania części terenu na zatokę żeglarską – z jednym wejściem od jeziora.
- Zlikwidować lub zmienić zapis 3 WS – ta by można było zmienić jego granice – lub też połączyć ten teren z sąsiadującym ZN/ZP i dokonać korekty zapisów.
- W karcie terenu ZN/ZP wprowadzić zapisu umożliwiające lokalizację na tym terenie inwestycji celu publicznego tj. obiekty sportowe i rekreacyjne, komunikacja i infrastruktura.
- W karcie terenu 8UT/US i 9U/US ust. 7 zmienić następujące zapisy:
 - W zakresie pkt. 1) - przeznaczenie podstawowe : tereny usług związane z obsługą turystyki;
 - W zakresie pkt. 2) - przeznaczenie uzupełniające: tereny rekreacyjne i sportowe.
 - W zakresie pkt. 3a – proponuje się zapis: *maksymalna ilość kondygnacji: dla funkcji podstawowej – 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla funkcji pomocniczej – 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;*
- W zakresie terenów istniejących gruntów rolnych ust. 8. – wnosi się o zmienienie linii zabudowy ustalając jej odległości od dróg;
- W zakresie terenów zabudowy rekreacji i indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej ust. 9 – postuluje się o wykreślenie pkt. 2) odnoszący się do ograniczenia ilości budynków na działce.

Z poważaniem Tadeusz Wojciechowski – Prezes Zarządu

Załącznik 1. Mapa ze wskazaniem działek

Załącznik 2. proponowana koncepcja rozwoju terenów.

Zał. 1



