[projekt]

Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Dziwnowie

z dnia ….....

w sprawie wniosku o zmianę uchwały Rady Miejskiej w Dziwnowie nr XX/199/2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 i 912; z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 241, art. 242 § 1 i art. 244 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się wniosek z dnia 12 czerwca 2026 r., który wpłynął do Urzędu Miejskiego w Dziwnowie w dniu 19 czerwca 2026 r. o zmianę uchwały Rady Miejskiej w Dziwnowie nr XX/199/2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów w obrębie Międzywodzie, w rejonie ulic: Wczasowej, Spokojnej, Plażowej i Armii Krajowej oraz ulic: Leśnej poprzez jej uchylenie za bezzasadny.

§ 2. Uzasadnienie stanowiska wyrażonego w § 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Dziwnowie do poinformowania Wnioskodawcy o sposobie załatwienia wniosku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dziwnowie

Piotr Sokół

Załącznik nr 1

Uzasadnienie

Pismem z dnia 12 czerwca 2026 r. Pan (*dane zanonimizowane*) wniósł o zmianę uchwały Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 23 czerwca 2016 r. nr XX/199/2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów w obrębie Międzywodzie w rejonie ulic: Wczasowej, Spokojnej, Plażowej i Armii Krajowej oraz ulic: Leśnej, poprzez jej uchylenie. Wniosek ten wpłynął do Urzędu Miejskiego w Dziwnowie w dniu 19 czerwca 2026 r.

Pan (*dane zanonimizowane*) przedmiotowy wniosek uzasadnił tym, że powyższy plan w obecnej postaci przewiduje dokonanie zabudowy do 12 metrów, zaś zabudowana działka Wnioskodawcy sąsiaduje z działką nr 839/85, której tyczy się sporna uchwała, a dla której ogłoszono przetarg dnia 22 maja 2026 r. Ponadto, Pan (*dane zanonimizowane*) wskazał, że jego działka znajduje się w niecce o głębokości 2 metrów poniżej poziomu występującego na tejże działce, przez co osoby przebywające w ww. zabudowie będą mogły obserwować wszystkie czynności Pana (*dane zanonimizowane*) oraz jego rodziny, co stanowi – jego zdaniem – oczywiste naruszenie prywatności.

Zgodnie z brzmieniem natomiast art. 18b ust. 1 ustawy o *samorządzie gminnym*, Rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji. W zakresie zatem wniosku Pana (*dane zanonimizowane*) o zmianę uchwały Rady Miejskiej w Dziwnowie nr XX/199/2016, Przewodniczący Rady Miejskiej w Dziwnowie przekazał wniosek Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w celu jego zbadania i przygotowania projektu uchwały rozstrzygającej zasadność przedmiotowego wniosku.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniu w dniu 9 lipca 2026 r., po zapoznaniu się z rzeczonym wnioskiem, sytuacją Wnioskodawcy oraz po wykonaniu analizy terenu, uznała wniosek Pana (*dane zanonimizowane*) za bezzasadny.

Należy wskazać, że uchwała Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 23 czerwca 2016 r. nr XX/199/2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów w obrębie Międzywodzie w rejonie ulic: Wczasowej, Spokojnej, Plażowej i Armii Krajowej oraz ulic: Leśnej została przyjęta właściwym trybie, zaś jej treść spełnia wymogi prawa. Artykuł 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) stanowi, że *zmiana planu ogólnego gminy lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.* Nie ulega zatem wątpliwości, że zmiana ta pozostaje w kompetencji Rady Gminy i winna opierać się o uzasadnione przesłanki.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, określający przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy. Jego ustalenia są wynikiem przyjętej przez gminę koncepcji zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającej zarówno istniejące uwarunkowania, jak i kierunki rozwoju poszczególnych obszarów gminy.

Samo wystąpienie właściciela nieruchomości sąsiedniej z wnioskiem o zmianę planu miejscowego nie rodzi po stronie gminy obowiązku wszczęcia procedury planistycznej ani dokonania zmiany obowiązujących ustaleń. Decyzja w tym zakresie powinna uwzględniać całokształt uwarunkowań przestrzennych, gospodarczych i społecznych, a także interes publiczny oraz uzasadnione interesy właścicieli nieruchomości objętych oddziaływaniem planu.

W ocenie Rady Miejskiej w Dziwnowie brak jest obecnie wystarczających przesłanek przemawiających za koniecznością zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym wnioskiem. Teren, na którym położona jest działka nr 839/85, stanowi część obszaru o funkcji turystycznej, dla którego przewidziano możliwość rozwoju zabudowy związanej z turystyką i wypoczynkiem. Dopuszczone w planie parametry zabudowy pozostają zatem związane z funkcją tego obszaru i przyjętym kierunkiem jego zagospodarowania.

Odnosząc się do argumentu dotyczącego możliwości naruszenia prywatności Wnioskodawcy, należy zauważyć, że podnoszone przez niego obawy dotyczą przede wszystkim potencjalnych skutków przyszłej realizacji zabudowy na działce nr 839/85. Na dzień rozpatrywania wniosku działka ta stanowi własność Gminy Dziwnów i nie została zbyta. Sam fakt ogłoszenia przetargu nie przesądza ani o jego wyniku, ani o terminie, zakresie czy konkretnych parametrach ewentualnej przyszłej inwestycji.

Należy również wskazać, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają maksymalne dopuszczalne parametry zabudowy, nie przesądzając o obowiązku realizacji obiektu o maksymalnej wysokości. Ewentualna inwestycja będzie musiała pozostawać w granicach parametrów i wskaźników określonych w planie, a także spełniać pozostałe wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Istotne znaczenie dla oceny wniosku ma również ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy, której przebieg został określony w załączniku graficznym nr 2 do uchwały. Zgodnie z tym ustaleniem lokalizacja budynku została ograniczona od strony ulicy Szkolnej. Oznacza to, że możliwość sytuowania zabudowy nie jest nieograniczona, lecz podlega dodatkowym regulacjom przestrzennym wynikającym z planu miejscowego.

W odniesieniu do argumentu dotyczącego dopuszczonej wysokości zabudowy należy

zauważyć, że ustalona dla działki nr 839/85 maksymalna wysokość wynosząca 12 m, przy dopuszczeniu maksymalnie trzech kondygnacji, nie może być oceniana w oderwaniu od charakteru i sposobu zagospodarowania całego obszaru. W bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie występuje bowiem zabudowa o zróżnicowanej wysokości, w tym obiekty o funkcji hotelowej i turystycznej. Przykładem jest położony w sąsiedztwie hotel Juwena, posiadający cztery kondygnacje.

Ustalenia planu miejscowego powinny uwzględniać nie tylko indywidualne interesy właścicieli poszczególnych nieruchomości, lecz także potrzebę racjonalnego i zrównoważonego rozwoju całego obszaru. Oczekiwanie Wnioskodawcy dotyczące wyeliminowania możliwości realizacji zabudowy o parametrach przewidzianych w planie wymagałoby zatem wykazania istnienia okoliczności uzasadniających zmianę dotychczasowej koncepcji zagospodarowania przestrzennego. W przedstawionym wniosku nie wskazano natomiast takich nowych uwarunkowań przestrzennych ani okoliczności, które przemawiałyby za koniecznością dokonania takiej zmiany.

Ewentualne szczegółowe oddziaływanie przyszłej inwestycji na nieruchomości sąsiednie będzie podlegało ocenie na etapie przygotowania i realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. Samo dopuszczenie określonych parametrów zabudowy w planie miejscowym nie przesądza o zgodności każdej przyszłej inwestycji z wszystkimi wymaganiami prawnymi.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Rada Miejska w Dziwnowie uznaje, że argumenty przedstawione przez Wnioskodawcę, choć dotyczą jego subiektywnie odczuwanej obawy o zachowanie prywatności, nie stanowią wystarczającego uzasadnienia dla ingerencji w obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W konsekwencji Rada Miejska w Dziwnowie uznaje wniosek Pana (*dane zanonimizowane*) za bezzasadny.