

Protokół nr 28/26 ze wspólnego posiedzenia Komisji:

1) Rozwoju Gospodarczego i Budżetu

2) Spraw Komunalnych i Społecznych

w dniu 15.01.2026 r., godz. 13.00-15.30

miejsce obrad: Urząd Miejski w Międzyzdrojach

Sala Obrad Rady Miejskiej, pok. 101-102

1. Otwarcie połączonych posiedzenia komisji i stwierdzenie quorum.

Posiedzenie Komisji poprowadziła Przewodnicząca Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu Dorota Klucha, która na podstawie listy obecności stwierdziła quorum i otworzyła posiedzenie. Stan KRGiB- 7 radnych. Stan KSKiS- 6 radnych, nieobecny radny Błażej Karasiewicz. Lista radnych i zaproszonych gości stanowi zał. nr 1 i 2 do protokołu.

2. Wnioski Radnych do porządku posiedzenia.

Do porządku nie wniesiono uwag. Porządek stanowi zał. nr 3 do protokołu.

3. Uwagi i poprawki Radnych do protokołów z 25.11.2025, 4.12.2025, 16.12.2025.

Z uwagi na dużą ilość poprawek radnego Beltera do protokołu z dnia 16.12.2025 r., które wpłynęły w dniu dzisiejszym, Prowadząca obrady zaproponowała, aby powyższy protokół przyjąć na kolejnym posiedzeniu. Propozycja została zaakceptowana przez komisję.

Do pozostałych protokołów nie wniesiono uwag, w związku z czym zostały przyjęte.

4. Informacja na temat miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpiono do przeanalizowania złożonego w dniu 24.10.2025 r. wniosku o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla części obszaru miasta Międzyzdroje w rejonie ulic: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwska, Komunalna. Inwestor podkreślił, że podczas budowy infrastruktury założono jej ukierunkowanie na współpracę z samorządem w zakresie usług publicznych. Oczywiście infrastruktura ta wspomaga również nasz biznes. Omówiono infrastrukturę obiektu oraz zakres świadczonych usług.

W wyniku analizy potrzeb miasta opracowaliśmy następujące programy:

- Aktywny Maluch,
- Aktywne Dziecko,
- Aktywna Rodzina – udostępnianie Aquaparku dla rodzin,
- Aktywny Senior – rehabilitacja ruchowa w wodzie oraz zajęcia wzmacniające w strefie fitness,
- Mistrzowie Sportu – wsparcie sportowców poprzez odnowę biologiczną i rehabilitację,
- Korpo-Sport – relaksacja i regeneracja po pracy.

Inwestor zadeklarował otwartość i gotowość do współpracy. Nowy obiekt jest już dostępny, natomiast jego oficjalne otwarcie zaplanowano na luty br.

Radna Klucha poprosiła o przekazanie pisemnej informacji dotyczącej zasad współpracy, podkreślając, że tematem spotkania jest zintegrowany plan zagospodarowania przestrzennego.

Głos zabrał projektant Pan Roger Kostarczyk, który powiedział, że z uwagi na niezgodność ze studium uwarunkowań, poprzedni wniosek został zweryfikowany i obecnie przedłożony jest zgodny z jego zapisami. Skorygowaliśmy parametry wysokościowe. Proponujemy dopuszczenie zbilansowania powierzchni biologicznie czynnej na innych powierzchniach, np. ścianach, a miejsca parkingowe zbilansować na wszystkich terenach elementarnych oraz w budynku garażowym, który zostałby rozbudowany. Jedną z proponowanych zmian jest zmiana funkcji usługowej na mieszkaniową. Jest to podyktowane tym, że część mieszkań nie jest przeznaczona pod wynajem. Aby nie było to z uszczerbkiem dla gminy proponujemy zachowanie proporcji 49% mieszkań i 51% usług i podatek w wysokości 937 468,28 zł. Obecnie podatek wynosi 1 097 035,90 zł przy około 30 tys. m² powierzchni użytkowej.

Radna Klucha zapytała o aktualną wysokość obiektu. Wyjaśniono, że dokonano podziału inwestycji: wydzielono jednostkę parkingową, jako jednostkę obsługi komunikacyjnej, natomiast budynek apartamentowy stanowi odrębny obiekt. Szczegółowe informacje mogą zostać przygotowane i przesłane oddzielnie. Powierzchnia zabudowy parkingu nie ulegnie zmianie.

----- wyszedł radny Robert Osiński, godz. 13.40, Stan KRGiB: 5 radnych-----

Radna Czyż zapytała o liczbę miejsc parkingowych.

Pan Kostarczyk odpowiedział, że przewiduje się około 45 miejsc. W wyliczeniach nie uwzględniono dodatkowych kondygnacji parkingowych. Powierzchnia użytkowa wzrosła ze względu na parking. Garaż obejmuje zarówno część usługową, jak i mieszkaniową. Inwestor podkreślił, że bez wprowadzonych zmian realizacja kolejnego budynku nie będzie możliwa ze względu na brak finansowania. Obecnie realizowany jest budynek nr 7, natomiast do wykonania pozostaje budynek nr 6. Od około sześciu lat nie są udzielane kredyty na budowę hoteli. W przypadku przyjęcia zmian inwestycja może zostać zrealizowana, co oznacza dla gminy wpływy podatkowe w wysokości około 1 mln zł – w przeciwnym razie gmina nie uzyska żadnych dochodów. Przedstawiono wizualizację obiektu z wielofunkcyjnym patio oraz drobną zmianę w postaci zadaszenia podjazdu. Podkreślono, że podatek od nieruchomości stanowi jedynie część wkładu inwestora – obecnie wpłacane jest ponad 1,2 mln zł rocznie. Inwestor wspiera lokalną gospodarkę, dokonując zakupów u lokalnych dostawców; na artykuły spożywcze wydatkowano ponad 8 mln zł.

Radna Klucha przypomniała, że we wcześniejszych planach przewidywano budowę hotelu.

Inwestor potwierdził, że funkcja hotelowa nadal jest planowana, jednak w innej formule. Część mieszkań będzie przeznaczona na wynajem, a część powinna być objęta niższą stawką podatku.

Radna Czyż zwróciła uwagę na istnienie programów regionalnych i unijnych wspierających budowę hoteli oraz zapytała o liczbę lokali usługowych i kwestie miejsc schronienia.

Inwestor wyjaśnił, że powierzchnia usługowa stanowi 51%, planowanych jest około 400 lokali oraz ponad 400 miejsc parkingowych podziemnych. Obowiązek zapewnienia miejsc schronienia dotyczy budynków mieszkalnych, a nie obiektów hotelowych. Na pytanie radnego Woszczyka, czy liczba miejsc parkingowych jest wystarczająca, Pan Kostarczyk potwierdził, że inwestycja jest w tym zakresie zabezpieczona. Na pytanie Pani Andżeliki Przygodzkiej Głównego Specjalisty ds. planowania przestrzennego o inwestycję uzupełniającą, wskazano, że obejmuje ona budowę drogi wokół obiektu. Planowana inwestycja ma służyć pozycjonowaniu miasta, przyciąganiu nowych mieszkańców oraz podnoszeniu jakości życia poprzez poszerzenie oferty usługowej- podkreślił inwestor.

Radny Tristan Belter poprosił o przesłanie przez inwestora dokumentów przedstawionych na posiedzeniu. Zwrócił też uwagę na potrzebę tworzenia przestrzeni dla młodych ludzi, którzy w okresie zimowym nie mają wielu ogólnodostępnych miejsc do przyjemnego i wspólnego spędzania czasu. Odniósł się tym samym do słów inwestora, na temat atrakcji kreowanych na potrzeby mieszkańców. Zdaniem radnego dotychczasowa zabudowa Prestige, szczególnie odgródzenie kompleksu wysokim murem, nie spełnia funkcji integracyjnej i rekreacyjnej dla Mieszkańców gminy. Radny zasugerował, że być może inwestor realizując koncepcję atrium pomyśli o uwzględnieniu w niej potrzeb młodzieży. Dla porównania podał przykłady integracji nastolatków w galeriach handlowych i brak odpowiednika takiej atrakcji w Międzyzdrojach.

Inwestor zapewnił, że nie ma żadnych barier w dostępie do obiektu – atrium będzie przestrzenią otwartą dla wszystkich, z kawiarniami i placem zabaw. Podkreślono także społeczną misję inwestycji oraz zaangażowanie w organizację praktyk dla młodzieży.

Radna Klucha wskazała na istnienie zarówno korzyści bezpośrednich, jak i pośrednich, a radny Nogała stwierdził, że współpraca z inwestorem od momentu zakupu terenu przebiega korzystnie dla obu stron i powinna być kontynuowana.

W związku z wyczerpaniem pytań, podziękowano inwestorowi za udział w Komisji informując, że radni nie podejmą dzisiaj decyzji w przedmiotowym temacie.

Prowadząca obrady zarządziła 10 minut przerwy.

Po przerwie wznowiono posiedzenie.

Przystąpiono do omówienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie oraz zapoznano się z protestem mieszkańców wobec zmian dla działki na ul. Kolejowej w zakresie zwiększenia wysokości budynku, budowie garażu podziemnego oraz zwiększenia powierzchni zabudowy powyżej 30%.

Pani Siekierska projektantka planu poruszyła kwestię funkcji i parametrów wysokościowych.

Radna Czyż zapytała, czy we wszystkich planach dane są analizowane w ten sam sposób? Wyjaśniono, że muszą być one uwzględniane we wszystkich planach, ale muszą być zgodne ze studium. W przypadku, gdy warunki zabudowy są z nim niezgodne, wiążące jest studium. Powierzchnia działki przy ul. Kolejowej wynosi 625 m², a powierzchnia zabudowy 278 m² (zgodnie ze studium). Jest to już trzecie wyłożenie planu. Wcześniej część osób postulowała budowę garażu podziemnego. Inwestor uczestniczył w jednym posiedzeniu i złożył uwagę, która została uwzględniona, dlatego nie brał udziału w kolejnych spotkaniach. Sprzeciw dotyczący tej działki został złożony dopiero podczas trzeciego wyłożenia. Wysokość 16 m wynika z decyzji o warunkach zabudowy. Plan nie wskazuje konkretnego wjazdu, więc można go dopuścić od ul. Kolejowej.

Radna Czyż podkreśliła, że miasto nie odnosi korzyści z planowanego wjazdu, ponieważ skutkuje on utratą miejsc postojowych.

Pani Siekierska wyjaśniła, że w decyzji o warunkach zabudowy wskazano wjazd od strony ul. Kolejowej, ale to projektant ustala dostęp komunikacyjny, który następnie jest uzgadniany z odpowiednim wydziałem urzędu zajmującym się drogami- dodała Pani Przygodzka. Wysokość zabudowy nie ma związku z dojazdem. Obecny wjazd jest wąski i niebezpieczny.

Burmistrz zaznaczył, że większość mieszkańców tej okolicy wnioskowała o zwiększenie parametrów zabudowy, na co gmina wyraziła zgodę.

Burmistrz podkreślił, że jeśli warunki zabudowy nie zostaną zrealizowane, a plan zostanie przyjęty ze zmianami, obowiązujący będzie plan miejscowy i nie powstanie roszczenie odszkodowawcze. Pani Przygodzka zaznaczyła, że decyzje WZ nie są wiążące dla planów miejscowych. Plan jest aktem wiążącym, a roszczenia mogą pojawić się tylko w sytuacji, gdy jego zmiana działa na niekorzyść inwestora.

Pan Belter zgłosił uwagi dotyczące terenu 7 MW opisując obecny charakter zagospodarowania terenu i ten przewidziany w planie. Uważa, że nowa zabudowa o planowanych parametrach nie jest stosowna dla przedmiotowego obszaru. Jego stanowisko jest w tym temacie tożsame ze stanowiskiem mieszkańców, którzy wnieśli protest. Radny przyjął do wiadomości uwagę projektantów, że wprowadzenie zmian spowoduje konieczność ponownego przejścia procedury planistycznej. Podkreślił zarazem, że radni mają prawo wносить o zmiany treści projektu uchwały do momentu uchwalenia aktu. Natomiast co do całego planu radny zgłasza inne zastrzeżenia i nie zgadza się z projektantami, w zakresie w jakim odmawiają oni kompetencji radnych, polegającej na możliwości wnoszenia poprawek w projektach planów miejscowych po zakończeniu konsultacji społecznych. Radni mają prawo zgłaszać uwagi do planów na każdym etapie procedowania projektu, w tym na etapie prac komisji, ponieważ to Rada Miejska zgodnie z ustawą uchwala ten plan.

Pan Maciej Siekierski zauważył, że dalsze zmiany spowodują dodatkowe koszty dla gminy, a uwagi powinny być składane na wcześniejszym etapie, w trakcie wyłożeń planu.

5. **Rozpatrywanie i opiniowanie spraw przekazywanych przez Radę, komisje, Przewodniczącego Rady i członków komisji.**
6. **Rozpatrywanie wniosków mieszkańców przedkładanych przez nich osobiście lub za pośrednictwem radnego.**
7. **Zakończenie posiedzenia komisji Rady Miejskiej.**

Prowadząca obrady Radna Dorota Klucha w związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia zamknęła Komisję, godz. 15.30.

Protokółowała:
Sylwia Jakubowska

Przewodniczący Komisji:
KRGiB - Dorota Klucha

KSKiS - Katarzyna Natkańska