

**Protokół nr 30/26 ze wspólnego posiedzenia Komisji:**  
**1) Rozwoju Gospodarczego i Budżetu**  
**2) Spraw Komunalnych i Społecznych**  
**w dniach 17.02.2026 r., godz. 12.00-16.30**  
**oraz 19.02.2026 r. w godz. 11.00-15.15**  
**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- 5 radnych. Nieobecni radni: Konrad Czmocho i Robert Osiński. 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.**

Nie wniesiono uwag. Porządek stanowi zał. nr 3 do protokołu.

**3. Uwagi i poprawki Radnych do protokołów z dnia 16.12.2025, 15.01.2026 i 27.01.2026.**

Protokoły zostały przyjęte przez Przewodniczących Komisji.

**4. Informacja na temat planów zagospodarowania przestrzennego.**

W posiedzeniu Komisji uczestniczyli projektanci Anna i Maciej Siekierscy, autorzy planów:

1. Zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie.
2. Zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach.

**Przystąpiono do omówienia planu w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie.**

Pani Siekierska – autor planu tytułem wstępu poinformowała, że plan został wywołany 24 lutego 2022 r. W tym czasie odbyły się trzy jego wyłożenia: w 2023 r., w 2024 r. oraz ostatnie w 2025 r. Po ostatnim wyłożeniu wpłynął sprzeciw mieszkańców dotyczący proponowanych zmian na działkach nr 570/5 i 571/2. Zaproponowane parametry w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikają z wydanej decyzji o warunkach zabudowy, która dopuszczała dla przedmiotowego terenu 60% powierzchni zabudowy oraz wysokość budynku do 16 m. Część mieszkańców nie zgadza się z tymi propozycjami i wnioskuje o niepodwyższanie wysokości zabudowy, pozostawienie powierzchni zabudowy na poziomie do 30% oraz niedopuszczenie budowy garażu podziemnego.

Pomimo poinformowania obu stron, w posiedzeniu Komisji uczestniczył jedynie inwestor, który przedstawił stan faktyczny. Wyjaśnił, że obecnie na tym terenie znajdują się stare magazyny, które ulegają stopniowej degradacji. W związku z tym zaproponował budowę budynku wielorodzinnego z 16 mieszkaniami. Wskazał parametry inwestycji: wysokość do 16 m oraz możliwość zabudowy do 70% powierzchni działki. Wniosek ten został uwzględniony przez projektantów planu, jednak spotkał się ze sprzeciwem sąsiadów. Problematyczna okazała się również kwestia wjazdu na teren inwestycji. W celu wyjścia naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców inwestor zaproponował wjazd od ul. Kolejowej, co jest dla niego rozwiązaniem mniej korzystnym. Biorąc jednak pod uwagę chęć realizacji inwestycji, inwestor jest skłonny zgodzić się na obniżenie wysokości zabudowy do 12 m, pod warunkiem zastosowania dachu płaskiego.

Pani Siekierska poinformowała, że z uwagi na fakt, iż w okolicy znajdują się wyższe budynki, wnioskowana wysokość zabudowy została uwzględniona. Jeśli jednak inwestor deklaruje chęć obniżenia wysokości budynku, możliwe jest wprowadzenie zmiany parametrów wysokościowych do 12 m przy zachowaniu pozostałych parametrów, tj. zabudowy do 70%. Natomiast dachy płaskie obecnie ujęte w projekcie Uchwały jako dopuszczenie.

Radna Czyż wyraziła obawy związane z budową garaży podziemnych, no co Pani Projektant przypomniała, że technologia budowy zawsze musi być dobrana do konkretnej inwestycji, dlatego większe obawy – również ze strony mieszkańców – nie powinny występować. Na pytanie Burmistrza, czy w planie miejscowym można wskazać konkretną technologię budowy, wyjaśniono, że nie jest to możliwe.

Ad vocem radna Czyż powiedziała, że przyjęte rozwiązania technologiczne w niektórych przypadkach wymagały dodatkowych analiz ze względu na stan techniczny budynków i obaw zgłaszanych przez mieszkańców m.in. ul. Zwycięstwa, Lipowej, Zdrojowej.

Pani Siekierska wskazała, że w przypadku tej inwestycji największym zagrożeniem jest pozostawienie obecnego wjazdu, który znajduje się bezpośrednio przy skrzyżowaniu. Dla gminy zmiana lokalizacji wjazdu byłaby jednak niekorzystna, ponieważ wiązałaby się z utratą kilku miejsc postojowych. Inwestor będzie musiał zapewnić na swojej posesji 16 miejsc postojowych – po jednym dla każdego mieszkania. Na pytanie radnego Beltera, czy możliwe jest wykonanie wjazdu na teren inwestora za przejściem dla pieszych (tj. od strony przystanku autobusowego i budynku byłego gimnazjum), Pani Projektant wyjaśniła, że nie ma tam możliwości przejazdu, ponieważ budynek dochodzi do końca działki. Przypomniała również, że na tym obszarze nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a dotychczas wydawane były jedynie decyzje o warunkach zabudowy.

Zdaniem prowadzącej obrady Pani Kluchy należy skupić się przede wszystkim na parametrach dotyczących powierzchni zabudowy i wysokości. Proponowana przez mieszkańców powierzchnia zabudowy działki na poziomie do 30% jest – w jej ocenie – zdecydowanie zbyt niska. Radna zapytała również o parametry dla tej działki określone w wydanych wcześniej decyzjach o warunkach zabudowy.

Pan Siekierski wyjaśnił, że w praktyce parametry są przenoszone do planu miejscowego z decyzji o warunkach zabudowy. Nie są one pogarszane w stosunku do wydanej decyzji, która dopuszczała 60% powierzchni zabudowy oraz wysokość budynku do 16 m. Na pytanie radnego Beltera dotyczące przedstawienia informacji z analizy obszaru, przeprowadzanej obowiązkowo przy wydawaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, która zawiera informacje m.in. o średnich parametrach na danym obszarze, takich jak: powierzchnia zabudowy oraz wysokość zabudowy a także określa graficznie teren objęty analizą, projektanci planu wyjaśnili, że analiza wykonywana jest w odniesieniu do wysokości wskazanej we wniosku. Teren objęty planem jest w około 80% zabudowany, a na wielu działkach wydano już decyzje o warunkach zabudowy. Aby nie ograniczać potencjalnych inwestycji na tym obszarze, w planie realizowane są zapisy wynikające ze studium.

Zdaniem Pani Andżeliki Przygodzkiej radni powinni zapoznać się ze wszystkimi uwagami złożonymi w ciągu trzech lat procedowania planu, ponieważ nie do końca mają świadomość oczekiwań mieszkańców.

Radny Belter sprostował, że mieszkańcy często nie znają przepisów i nie muszą się na nich znać – od reprezentowania ich interesów są radni, będący ich przedstawicielami. Mieszkańcy chcą przede wszystkim uporządkowania ładu przestrzennego. Radny przyznał, że skłania się ku wysokości zabudowy do 12 m, co inwestor wstępnie zatwierdził, jednak ma też wątpliwości dotyczące powierzchni zabudowy. Tę oraz inne uwagi do przedmiotowego planu przygotował na piśmie, jednak ze względu na fakt, że uwag nie zdążył złożyć w terminie przewidzianym dla uwag do planu w ramach konsultacji społecznych oraz przez fakt, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnia radnym możliwość ingerowania w treść postanowień planu do chwili uchwalenia planu tj. w zakresie szerszym niż osobie niebędącej radnym gminy, poprosił o wzięcie ich pod uwagę podczas posiedzenia. Uważa, że warto je przeanalizować, ponieważ wprowadzają rozwiązania porządkujące ład przestrzenny, mając na względzie dobro mieszkańców i harmonię zabudowy. Uwagi zostały przekazane radnym oraz projektantom.

Radna Klucha stwierdziła, że materiały zostały przekazane zdecydowanie za późno. Nikt nie miał możliwości zapoznania się z nimi wcześniej, a obecnie nie ma na to czasu. Podkreśliła również, że procedura planistyczna znajduje się już w końcowej fazie, a pobieżna analiza rozdanych materiałów wskazuje, że ich uwzględnienie mogłoby wymagać ponownego wyłożenia planu.

Pani Siekierska dodała, że uwagi powinny zostać złożone na etapie trzeciego wyłożenia. Ich rozpatrywanie na obecnym etapie może spowodować konieczność powrotu do wcześniejszych etapów całej procedury. Podkreśliła, że plan miejscowy jest wynikiem długotrwałej procedury, licznych wniosków i analiz, dlatego poprosiła o uszanowanie pracy oraz czasu poświęconego na jego

przygotowanie. Pani Przygodzka dodała, że koncepcja przedstawiona przez radnego mogłaby być częściowo zasadna na początku procedury planistycznej, przy ustalaniu wstępnych założeń planu. Obecnie jednak radny wskazuje elementy, które zostały już uzgodnione i zaopiniowane m.in. przez WPN oraz inne instytucje opiniujące. Ich zmiana oznaczałaby konieczność ponownego przeprowadzenia procedury. Podkreślono również, aby nie wchodzić w kompetencje Burmistrza, ponieważ to organ wykonawczy rozpatruje uwagi, a Rada rozstrzyga jedynie w sprawie uwag nieuwzględnionych.

Radny Tristan Belter podkreślił, że stara się wypełniać mandat powierzony mu przez mieszkańców. Przekazał syntetyczny zbiór uwag zgłoszonych przez mieszkańców, przyznając jednocześnie, że ich uwzględnienie wymagałoby ponownej procedury planistycznej. Dodał jednak, że sam fakt przejścia planu przez przywołaną procedurę nie oznacza, że jest on spójny i harmonizujący przestrzeń. Jako przykład radny przywołał plan dotyczący promenady wschodniej, w którego postanowieniach znajduje się zabudowa o charakterze dalece odbiegającym od dotychczas istniejącej, niewspółmierna do realiów krajobrazowych Międzyzdrojów i nieakceptowana przez mieszkańców.

Radna Klucha ponownie zaznaczyła, że przekazywanie uwag tuż przed uchwaleniem planu jest dla niej nie do przyjęcia i podkreśliła konieczność wzajemnego szacunku oraz przestrzegania terminów. Burmistrz zwrócił natomiast uwagę na niepokojący proces obserwowany w ostatnim czasie. Podkreślił, że uchwalanie planów miejscowych jest niezwykle istotne dla miasta, ponieważ pozwala uniknąć powstawania obiektów zaburzających estetykę przestrzeni. Wskazał również, że w procesie ich przygotowywania dzieli się kompetencjami z radnymi, aby tworzyć plany wspólnie. Zaznaczył jednak, że plan miejscowy nigdy nie zaspokoi oczekiwań wszystkich mieszkańców i konieczne jest wypracowanie kompromisu. Burmistrz podkreślił swoją determinację w uchwalaniu planów oraz zaznaczył, że ewentualna zwłoka w ich przyjęciu nie wynika z jego działań.

Pani Anna Siekierska dodała, że dużym ułatwieniem dla pracy projektantów byłoby zgłaszanie takich uwag przed rozpoczęciem procedury planistycznej. Właściciele terenów wcześniej zgłaszali swoje uwagi i prowadzili negocjacje, które zostały zaakceptowane przez Burmistrza, natomiast obecnie radny próbuje zmieniać te ustalenia pod wpływem innych opinii.

Radna Dorota Klucha zapytała, do czego ostatecznie zmierza dyskusja i jaki jest jej cel?

Radna Czyż zauważyła, że czasem drobne kwestie mogą wpływać na całość planu. Przyznała, że uwagi radnego mogły zostać przekazane wcześniej, jednak, jeśli pojawiają się wątpliwości, należy je wyjaśnić. Podkreśliła również, że nie popiera wysokiej zabudowy i nie podpisze się pod takimi zapisami.

Radny Mazur zapytał, czy przedstawione pismo ma charakter formalnego wniosku do procedury planistycznej, czy jedynie stanowi materiał do dzisiejszej dyskusji?

Radny Belter odpowiedział, że jest to materiał pomocniczy złożony w trybie prac komisji.

Radny Mazur stwierdził więc, że jest to jedynie przedstawienie stanowiska radnego i zaproponował powrót do meritum sprawy. Przypomniał również, że radny Belter wcześniej postulował powołanie komisji ds. planowania przestrzennego, która do dnia dzisiejszego nie funkcjonuje z uwagi na brak chętnych do udziału w jej pracach.

Przewodnicząca obrad zarządziła 10-minutową przerwę.

Po przerwie wznowiono obrady.

Zdaniem Burmistrza należy ustalić sposób procedowania podczas dzisiejszego posiedzenia. Radny złożył 7 uwag, jednak – według Pana Bobka – kluczowe jest rozstrzygnięcie petycji, ponieważ stanowi ona punkt wyjścia do dalszych decyzji, w tym ewentualnego ponownego wyłożenia planu.

Radny Belter zgodził się z tym stanowiskiem i zaproponował omawianie poszczególnych zagadnień oraz rozstrzyganie ich na bieżąco. Zwrócił jednak uwagę, że w projekcie planu znajdują się również tereny przewidujące wysoką i intensywną zabudowę wzdłuż lasu, np. za torami, co w jego ocenie jest nieakceptowalne i nie może zostać pominięte, niezależnie od wniosku radnych wypracowanego na temat petycji.

W dalszej części dyskusji omawiano parametry dla działki 570/4, obręb 21. Burmistrz wskazał, że przy dopuszczeniu 60% powierzchni zabudowy możliwe będzie powstanie obiektu o kubaturze około 380 m<sup>2</sup> na jednej kondygnacji, co w praktyce może oznaczać budynek czterokondygnacyjny. Pani Siekierska dodała, że dla 16 mieszkań należy zapewnić 16 miejsc postojowych. Wyjaśniła również, że

plan miejscowy definiuje jedynie kondygnacje nadziemne, natomiast kwestie dotyczące kondygnacji podziemnych regulują odrębne przepisy.

**Radny Stanisław Chabinka złożył wniosek formalny o zapis w planie następujących parametrów dla działki oznaczonej nr 570/4 obr. 21 – teren elementarny 7MW do 60% powierzchni zabudowy, 12,5 m wysokości i do 70% kondygnacji podziemnej.**

**Za przyjęciem wniosku komisje głosowały:**

**KRGiB - 2 radnych za, 1 osoba przeciw, 2 osoby wstrzymały się od głosu.**

**KSKiS – 5 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu.**

Według radnego Tristana Beltera trzeba skonsultować z prawnikiem zagadnienie dot. ewentualnego odszkodowania, o które mógłby się ubiegać zainteresowany oraz samego oświadczenia, czy jest ono wiążące? Musimy uchronić się przed możliwością zaskarżenia uchwały przez inwestora.

Przystąpiono do omówienia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza:

Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
I uwaga	1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. nieuwzględniona 4. częściowo uwzględniona 5. nieuwzględniona 6. nieuwzględniona	Wniesiono, aby na terenie oznaczonym symbolem <b>3UT</b> dopuścić wszystkie maksymalne parametry zabudowy jak dla terenów sąsiadujących ( <b>1UT, 2UT, 4UT, 7UT</b> ), t.j.: 1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 120m <sup>2</sup> 2) z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej 3) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym basenu odkrytego lub krytego; 4) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku lub wolnostojących, 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych, 6) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 15,0 m n.p.t.

Radny Chabinka zauważył, że dopuszcza się usługi, ale nieuciążliwe w tym usługę np. gastronomiczną. Radny ma obawy wobec tego zapisu.

Jeśli gastronomia miałyby tam funkcjonować to tylko w obrębie jednego budynku, bądź na samym końcu działki- stwierdziła Pani Siekierska.

Radny Chabinka uważa, że ten zapis powinien zostać wykreślony, albo powinniśmy dać określone obostrzenia w stosunku do tej gastronomii.

Na pytanie radnej Kluchy, czy możemy zastrzec, że nie chcemy tam żadnej gastronomii wyjaśniono, że tak, można to wykluczyć.

Burmistrz zauważył, że w okolicy dworca brakuje nam takiej małej gastronomii typu kawiarnia.

Powyższy argument przemawia do radnej Kluchy, dlatego wycofuje swoją propozycję wykreślenia. Według radnej Natkańskiej dopuszczamy możliwość zlokalizowania warsztatu samochodowego, który emituje hałas, mimo że od kilku lat walczymy o ustawienie ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż dworca, ponieważ jest głośno.

Ekrany mamy wpisane. Jednak te warsztaty nie powinny być usytuowane blisko dworca tylko dalej- zauważyła Pani Siekierska, która zapoznała radnych z uzasadnieniem uznania uwag za nieuwzględnione. Na pytanie Pana Beltera o wysokość w studium dla tej działki wyjaśniono, że dopuszcza się wysokość do 12 m, a zainteresowany chce aby dopuszczono wysokość do 15 m.

Za uznaniem uwag za nieuwzględnione, w tym jednej częściowo uwzględnionej Komisje głosowały:  
KRGiB – 5 za  
KSKiS- 6 za

II uwaga	uwzględniona	Wniesiono o wpisanie powierzchni działek, zgodnie zapisem w księdze wieczystej - teren <b>11aMW</b> o powierzchni 230 m <sup>2</sup> , <b>11bMW</b> o powierzchni 414 m <sup>2</sup>
III i IV uwaga	1.nieuwzględniona  2.nieuwzględniona	Wniesiono o: 1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-UT o powierzchni 3095m <sup>2</sup> , proszę o wprowadzenie zmiany w zakresie funkcji, tj. przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. - 2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-UT o powierzchni 3095m <sup>2</sup> . proszę o wprowadzenie zmiany warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków do 16,9 m.

Za uznaniem uwag za nieuwzględnione Komisje głosowały:  
KRGiB – 5 za  
KSKiS- 6 za

Pani Przygodzka powiedziała, że wnioskodawca ma wydane warunki zabudowy na teren elementarny 2 U-UT. Studium zabrania mieszkaniówki wielorodzinnej, dlatego uwaga jest nie uwzględniona- dodała Pani Siekierska.

Odrzucenie uwagi nie oznacza, że na tym terenie nie powstanie wysoka zabudowa, w tym wypadku 16 m- zauważył radny Belter, który będąc przy głosie poprosił o wskazanie, co może znajdować się na tym terenie.

Zabudowa pod usługi turystyki z dopuszczeniem zabudowy usługowej lub usług handlu o pow. sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>, usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych. Wysokość do 16 m dotyczy akcentu architektonicznego dopuszczonego na przedmiotowym terenie, wyjaśnili projektanci planu. Trzeba zmniejszyć wysokość – powiedziała radna Klucha., a radny Woszczyk dodał, że ta nieruchomość jest na wniesieniu, co spotęguje wysokość i zaciemni sąsiednie budynki.

Ad vocem Pani Przygodzka wyjaśniła, że w prawie budowlanym jest wskazanie, że w projekcie trzeba zrobić analizę zaciemnienia.

-----wyszła radna Katarzyna Natkańska godz. 15.05, stan KSKiS 5 radnych -----

Radny Belter odpowiadając na uwagę przedmówcy zauważył, że stosowanie przepisów regulujących ustanawianie planu miejscowego nie oznacza, że jesteśmy obowiązani do dopuszczania takiej samej wysokości na wszystkich działkach na danym obszarze. Ustalenia planu miejscowego zależą od woli radnych, z zastrzeżeniem, że muszą spełniać wymogi ustawowe, takie jak wymóg ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; wymóg uwzględnienia potrzeb zrównoważonego rozwoju; wymóg uwzględnienia walorów krajobrazowych terenu itd. Ich spełnienie jednak ze względu na nieostrość tych pojęć pozostaje uznaniowa. Z tych przyczyn radny skłania się ku ustaleniu maksymalnej wysokości dla wskazanego terenu elementarnego do 12 m, ponieważ przyszła zabudowa powstanie w otoczeniu budynków położonych na ul. Emilii Plater i Konopnickiej, na których dopuszczona została wysokość do 12 m.

Patrzemy na pierzeje, która jest w jednym ciągu ulicy, a nie dookoła- powiedziała Pani Przygodzka.

Jeśli radni zmieniają parametry, to będzie kolejne wyłożenie i inwestor może mieć do nas roszczenia- zauważyła Pani Siekierska. Poza tym uwagi zainteresowanego inwestora nie mogą być uwzględnione, ponieważ nie zgadzają się z zapisami studium.

Gdyby przyjął argumentację, że kolejne wyłożenie jest niedopuszczalne (tj. jest silnym argumentem przeciwko wprowadzeniu jakichkolwiek zmian w projekcie planu) niezależnie od tego, czy treść przygotowanego planu jest dla radnych akceptowalna, czy nie, to wychodzi na to, że radni nie mogą w ogóle składać swoich uwag na etapie prac komisji. Przyjęcie takiego stanowiska jest wprost sprzeczne z brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- zauważył Pan Belter.

Zdaniem Burmistrza ciężko będzie inwestorowi zrealizować inwestycję przy funkcji UT i w tej lokalizacji. Musimy pamiętać, że zainteresowany ma prawomocne pozwolenie na mieszkaniówkę jednorodziną.

Ryzyko powstania zabudowy na parametrach WZiZT istnieje, ale uchwalenie planu przy zachowaniu akcentów architektonicznych do 16 metrów jest trudne do przyjęcia, bo po raz kolejny utrwala nietrafioną politykę przestrzenną rad poprzednich kadencji, w ramach której preferuje się intensywną i wysoką zabudowę - stwierdził radny Belter.

**Radny Belter zgłosił wniosek formalny o zmniejszenie na terenie 2 U-UT wysokości zabudowy do 12 m oraz zmniejszenie powierzchni zabudowy do 55% i zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min 20%. Zmienia się również rodzaj stosowanego dachu z płaskiego na dach stromy z kątem nachylenia od 30-45%.**

**Za wnioskiem Komisje głosowały:**

**KRGiB – 3 radnych za, 2 osoby wstrzymały się od głosu.**

**KSKiS- 5 radnych za.**

Za uznaniem uwag za nieuwzględnione Komisje głosowały:

KRGiB – 5 za

KSKiS- 5 za

V i VI uwaga	uwzględniona	1. WPN ponownie wnosi o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w części południowej obszaru 5UT i 6UT wzdłuż granicy z działką 44 obręb WPN - Wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż granicy terenu WPN.
	uwzględniona	2. Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 42 pkt 2 lit. d) brzmiącego „ustala się zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN, wraz z koniecznością jej uzupełnienia dla uzyskania struktury wielopiętrowej w przypadku jej braku lub nieodpowiedniej struktury przestrzennej” - doprecyzowanie zapisu.

Radny Belter uważa, że mimo trudnego ukształtowania terenu jego zagospodarowanie nie jest niemożliwe. W ocenie radnego uchwalanie przedstawionych parametrów nie sprzyja kreowaniu ładu przestrzennego. Dlatego apeluje o wyeliminowanie zaproponowanego sposobu zagospodarowania terenów 5 i 6 UT oraz pozostawienie ich w obecnym stanie, z ewentualnym dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej. Plany dotyczące zabudowy należałoby pozostawić przyszłym włodarzom, ponieważ na tę chwilę tereny te nie wymagają inwestycji a mieszkańcy nie chcą tam nowych budynków. Radny poinformował również, że nie będzie głosował za proponowanym przez projektantów rozwiązaniem, które jest dla niego nieakceptowalne.

To i tak będzie decyzja Rady – przypomniała Pani Klucha, dodając, że nie widzi potrzeby, aby nie przyjmować tej zmiany już dziś.

Pamiętajmy, że zmiana planu wiąże się z określonym czasem – przypomniał Burmistrz. Zapisy te mają charakter przyszłościowy i w każdej chwili będzie można te tereny sprzedać, dlatego staram się myśleć perspektywnie.

Radna Czyż zauważyła, że kluczowe pytanie brzmi, czy gminie uda się realizować przyszłe inwestycje, biorąc pod uwagę m.in. możliwości oczyszczalni ścieków.  
Jeśli radni będą chcieli zmienić zapisy, nic nie stoi na przeszkodzie- powiedział Pan Bobek, zaznaczając, że nie będzie upierał się przy proponowanym rozwiązaniu. Jednak dzięki tym zapisom pojawia się możliwość sprzedaży terenu, co nie oznacza, że trzeba to zrobić od razu.

-----wyszedł radny Bartłomiej Cieślakiewicz godz. 15.30, stan KSKiS 4 radnych -----

Za uznaniem pierwszej uwagi za uwzględnioną Komisje głosowały:

KRGiB – 4 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu

KSKiS- 4 radnych za

Za uznaniem drugiej uwagi za uwzględnioną Komisje głosowały:

KRGiB – 5 radnych za

KSKiS- 4 radnych za

<p>Ciąg dalszy uwagi VI</p>	<p>częściowo uwzględniona</p>	<p>Prośba o modyfikację lub usunięcie zapisu §15 ust. 42 pkt 2 lit. g) brzmiącego „obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.” na brzmienie: „<b>w obszarze 10-metrowej strefy od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu dopuszcza się budowę obiektów niepodlegających ochronie akustycznej, takich jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.</b>”</p>
<p>Za uznaniem uwagi za częściowo uwzględnioną Komisje głosowały: KRGiB – 5 za KSKiS- 4 za</p>		
<p>Ciąg dalszy uwagi VI</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 42 pkt 2 lit. k) brzmiącego „minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5” na „minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1” .</p>
<p>Za uznaniem uwagi za uwzględnioną Komisje głosowały: KRGiB – 5 za KSKiS- 4 za</p>		
<p>Ciąg dalszy uwagi VI</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 42 pkt 5 lit. e) brzmiącego „na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m<sup>2</sup>, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, U. itp. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp.” na zapis „e) <u>na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m<sup>2</sup> dla pojedynczego okna, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, tj. itp. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp.</u>; „</p>

<p>Za uznaniem uwagi za uwzględnioną Komisje głosowały:  KRGiB – 5 za  KSKiS- 4 za</p>		
<p>Ciąg dalszy uwagi VI</p>	<p>nieuwzględniona</p>	<p>Prośba o modyfikację zapisów §15 ust. 42 pkt 6 lit. a), b) brzmiące: „a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 4000 m<sup>2</sup>, b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 50,0 m” na zapis:” <b>a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 1200 m<sup>2</sup>, b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 25,0 m.”</b></p> <p>Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną Komisje głosowały:  KRGiB – 5 za  KSKiS- 4 za</p>
<p>Ciąg dalszy uwagi VI</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 43 pkt 2 lit. d) brzmiącego „ustala się zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN, wraz z koniecznością jej uzupełnienia dla uzyskania struktury wielopiętrowej w przypadku jej braku lub nieodpowiedniej struktury przestrzennej” – doprecyzowanie zapisu,</p> <p>Za uznaniem uwagi za uwzględnioną Komisje głosowały:  KRGiB – 5 za  KSKiS- 4 za</p>
<p>Ciąg dalszy uwagi VI</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 43 pkt 2 lit. i) brzmiącego „minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5” na „minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1”</p> <p>Za uznaniem uwagi za uwzględnioną Komisje głosowały:  KRGiB – 5 za  KSKiS- 4 za</p>
<p>Ciąg dalszy uwagi VI</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 43 pkt 5 lit. d) brzmiącego „na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m<sup>2</sup>, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, U. itp. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp.” na zapis „e) <i>na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m<sup>2</sup> dla pojedynczego okna, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, tj. itp. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp.;</i> „</p> <p>Za uznaniem uwagi za uwzględnioną Komisje głosowały:  KRGiB – 5 za  KSKiS- 4 za</p>

Ciąg dalszy uwagi VI	nieuwzględniona	Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 2 pkt 10 brzmiącego „10) wartościowe drzewa do zachowania.” lub doprecyzowanie pojęcia w definicjach jakie to jest "drzewo wartościowe"
Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną Komisje głosowały: KRGiB – 4 za, 1 osoba wstrzymała się od głosu KSKiS- 3 za , 1 osoba wstrzymała się od głosu		

-----wyszedł radny Paweł Woszczyk godz. 16.00, stan KRGiB – 4 radnych -----

Prowadząca obrady radna Klucha zarządziła 10 minut przerwy.  
Po przerwie wznowiono posiedzenie.

Radny Tristan Belter przystąpił do omówienia swoich uwag. Zwrócił uwagę przede wszystkim na dużą niespójność zabudowy na opracowywanym terenie. Jak podkreślił, pomimo postanowień planu nadal widoczny będzie chaos przestrzenny oraz duża różnorodność w zakresie stosowanych materiałów, zarówno w przypadku pokryć dachowych, jak i kolorystyki. Zdaniem radnego należy dążyć do ujednolicenia podstawowych parametrów zabudowy.

Przewodnicząca Komisji RGiB Dorota Klucha poddała pod głosowanie wnioski o przerwanie obrad dzisiejszego posiedzenia i jego wznowienie w dniu 19.02.2026 r. o godz. 10.00. Za przyjęciem wniosku Komisje głosowały: KRGiB 3 za, 1 p. KSKiS 4 za.

### **Posiedzenie zostało wznowiono 19.02.2026 r. o godz. 11.00 z uwagi na brak quorum.**

Prowadząca obrady Dorota Klucha stwierdziła na podstawie listy obecności quorum w obu komisjach. Stan Komisji: RGiB – 4 radnych; nieobecni radni: Jarosław Mazur, Robert Osieński, Konrad Czmoch. Stan KSKiS – 4 radnych; nieobecni radni: Katarzyna Natkańska, Bartłomiej Cieślukiewicz, Błażej Karasiewicz.

Przystąpiono do omówienia uwag złożonych przez radnego Tristana Beltera.

- 1) Uwagi dotyczące terenów „za torami”: są już nieaktualne. Doszliśmy do porozumienia w tych aspektach. Radny Belter zaznaczył, iż nie wiedział, że trwały intensywne negocjacje z inwestorem terenów 4 UT i 5 UT, więc wycofuje swoje uwagi w zakresie koniecznym dla poszanowania zasady ochrony interesów w toku.
- 2) Uwaga dotycząca stosowania blachy na rąbek stojący.

W pierwszej wersji planu nie przewidywaliśmy zastosowania tego materiału, jednak została złożona w tej sprawie uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza, wobec czego dopuściliśmy takie rozwiązanie na tych terenach, m.in. ze względu na słabszą konstrukcję dachów na niektórych nieruchomościach. Jest to również rozwiązanie tańsze ekonomicznie niż dachówka ceramiczna wyjaśnił Pan Siekierski.

Radna Dorota Klucha zgodziła się z wypowiedzią projektanta. Jak podkreśliła, mieszkańcy są oburzeni, że narzuca się im droższe materiały, dlatego będzie przeciwna tej zmianie.

Ad vocem radny Tristan Belter zwrócił uwagę na teren, dla którego przewidziano taką formę dachu – teren 14 MN-U. Zapytał, ile dachów na tym obszarze jest pokrytych w ten sposób. Jak zauważył, na tym terenie, co z jego obserwacji, jest tylko jeden taki dach. Zgłaszane uwagi odnoszą się do zachowania ładu przestrzennego. To jest główny argument przy tej uwadze. Wszystkie pozostałe formy pokrycia dachowego są i będą po uwzględnieniu poprawki, w ocenie radnego, dopuszczalne. Uwaga dotyczy jedynie nowoczesnej formy pokrycia w postaci rąbka stojącego.

To jest stan faktyczny. Można powiedzieć, że mamy do czynienia z precedensem i niewiele da się z tym zrobić – zauważył Pan Projektant. Poza tym skoro obszar jest zabudowany w stu procentach, to jakie jest ryzyko powstania kolejnego obiektu o takim samym dachu? Warto też zwrócić uwagę, że

w tym przypadku mówimy o elemencie elewacji, a nie o samym dachu. Analizowany obiekt jest budynkiem z dachem płaskim.

Ryzyko istnieje, ponieważ omawiany budynek wcześniej wyglądał inaczej – odpowiedział radny Belter, który zwrócił uwagę, że sensem uchwalania miejscowych planów jest to, aby tereny znajdujące się w granicach planu były w pewnym stopniu podobne i spójne. Plany antycypują zdarzenia przyszłe, co oznacza, że muszą kierować się nie tylko rzeczywistym zagospodarowaniem, ale i przede wszystkim tym, jak chcemy, aby teren wyglądał za wiele lat. Oczywiście, bierzemy przy tym pod uwagę wszelkie ważne interesy mieszkańców.

Gdyby ściana nie była częściowo wyłożona blachą, budynek nie odbiegałby tak bardzo wizualnie od pozostałych – zauważyła radna Klucha.

Było to przedmiotem uwagi, która została pozytywnie rozpatrzona przez Burmistrza – przypomniawszy Pani Siekierska. Ład przestrzenny, o którym mówi radny, można projektować od podstaw na nowych terenach, np. na obszarach w sołectwach. Znacznie trudniej jest zmieniać istniejącą zabudowę.

Dla radnej Kluchy najważniejsze jest zachowanie odpowiedniej powierzchni działek oraz właściwej ilości zieleni, natomiast radna Trott dodała, że istotna jest również kolorystyka budynków. Z kolei radnego Nogalę przekonuje argument projektantów, aby ład przestrzenny kształtować przede wszystkim na nowych terenach, a nie w już istniejącej zabudowie. Uszanujmy również pomysł Pana Burmistrza, słuchając równocześnie mieszkańców, bo to dla nich tutaj jesteśmy.

Zdaniem radnego Beltera pozostawienie takich form pokrycia dachów na przedmiotowym terenie elementarnym da inwestorom większe możliwości, jednak nie będzie korzystne dla estetyki i ładu architektonicznego. Nie daje to żadnej spójności. Proponowany przez radnego sposób pokrycia dachów nie spowoduje wzrostu kosztów dla mieszkańców, ponieważ dopuszczony przez Burmistrza sposób pokrycia dachu z użyciem materiału dachówkowopodobnego nie jest droższy od pokrycia rąbkami stojącym. Zmiana nie odbierze mieszkańcom możliwości zmiany pokrycia dachowego, bo materiał dachówkowopodobny zawiera w sobie szeroki katalog pokryć dachu. Dopuszczenie z kolei 3 różnych form pokrycia dachu, w tym materiałem dotychczas na tym terenie nie używanym, nie pasującym i nieestetycznym tzn. rąbkami stojącym, nie zapewnia oczekiwanej spójności – podsumował radny.

***Wniosek radnego Tristana Beltera:***

***Odstąpienie od stosowania formy pokrycia dachu w postaci blachy łącznej na rąbek stojący dla terenu 14 – MN-U.***

***KRGiB – 1 radny za, 2 radnych przeciw, 1 osoba wstrzymała się od głosu.***

***KSKiS - 0 radnych za, 4 radnych przeciw.***

***Wniosek nie uzyskał akceptacji.***

- 3) Kolejna uwaga dotyczy odcieni i kolorów pokrycia dachowego. Radny uważa, że powinniśmy być spójni również w tej kwestii. Jako przykład radny podał budynki położone blisko siebie na ul. M. Skłodowskiej-Curie, które znacząco różnią się kolorystycznie od siebie, patrząc na postanowienia projektowanego planu miejscowego, pomimo ich sąsiedniego położenia – w jednym przypadku mamy dopuszczony brąz, grafit i czerwień, a dla drugiego budynku grafit albo odcienie szarości. Dla radnego nie jest to budowanie spójności. Jest za tym, żeby mieszkańcy mieli możliwość wyboru, ale niech wszyscy właściciele na danym obszarze mają takie same możliwości.

Dajemy do wyboru 3 kolory- odcienie czerwieni, brązu i grafitu- powiedział Pan Siekierski.

***Wniosek radnego Tristana Beltera:***

***ujednolicenie odcieni pokrycia dachów – paleta barw tożsama dla terenów 14 i 15 MW.***

***KRGiB – 1 radny za, 3 radnych przeciw.***

***KSKiS- 0 radnych za, 3 radnych przeciw, 1 radny wstrzymał się od głosu.***

***Wniosek nie uzyskał akceptacji.***

- 4) Dla terenu 3MW usuwa się dopuszczenie lokalizacji nowych budynków garażowych. W projekcie dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, jako parkingów, w tym garażów lub ich stanowisk postojowych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w sąsiednich budynkach realizowanych w ramach danego terenu elementarnego, w tym pod ciągami pieszymi

i pieszo-jezdnymi- powiedział Pan Siekierski. Ten zapis dopuszcza możliwość, że jeśli pomiędzy budynkami stworzy się kondygnację podziemną to może być to hala garażowa z miejscami postojowymi albo garaże podziemne- dodała Pani Siekierska.

Radny Tristan Belter odniósł się do innego zagadnienia niż wskazał. Pan Siekierski Jego uwaga dotyczy przepisu § 15 ust. 24 pkt 2 lit. e, zgodnie z którym dopuszcza się utrzymanie oraz lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych. Jak zauważył, teren elementarny jest bardzo rozległy, dlatego dopuszczenie lokalizacji garaży oznaczałoby możliwość ich budowy na całym tym obszarze.

Pan Siekierski wyjaśnił, że w przypadku przyjęcia propozycji radnego nie byłoby możliwości uzupełnienia istniejącej zabudowy o garaże, a Pani Przygodzka zwróciła uwagę, że na tym terenie już obecnie znajdują się budynki gospodarcze oraz garaże.

Radny Belter podkreślił, że jego wątpliwości dotyczą przede wszystkim wolnostojących budynków, które są rozproszone pomiędzy wysoką zabudową. Jednocześnie przyznał, że na tym etapie jest to uwaga o małym znaczeniu ze względu na obecne zagospodarowanie terenu, dodatkowo mogąca skutkować koniecznością ponownego wyłożenia planu, w związku z czym zdecydował się od niej odstąpić.

5) Uwaga dot. dopuszczenia możliwości wybudowania lub odtworzenia budynku o parametrach innych niż dopuszczone w planie – dotyczy postanowienia § 5 ust. 3 projektu planu miejscowego. Pan Siekierski wyjaśnił, że na omawianym obszarze znajdują się budynki wyższe niż dopuszcza projekt planu. Studium nie pozwala na realizację budynków o wysokości przekraczającej 16 metrów, natomiast niektóre istniejące obiekty są wyższe. Z tego względu nie było możliwości wpisania ich parametrów wprost do planu. Dlatego wprowadzono zapis umożliwiający odtworzenie istniejącego budynku w jego dotychczasowych parametrach. Podkreślił również, że każda zabudowana działka ma określoną wartość, a budynek o większej wysokości często oznacza wyższą wartość nieruchomości. W związku z tym plan uwzględniając nadrzędne zapisy studium dopuszcza możliwość odtworzenia budynku w jego wcześniejszych parametrach.

6) Uwaga dot. uchylecia zapisu o ochronie drzew i krzewów w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

Pan Projektant wyjaśnił, że zapis pozostawia pewną możliwość działania w przypadku złego stanu drzewa. W sytuacji, gdy drzewo jest chore, konieczne może być jego usunięcie, aby nie doprowadzić do zarażenia innych drzew. Dodał również, że drzewo, którego wycinka wymaga zgody Burmistrza, nie może być wprost wskazane w uchwale w taki sposób, ponieważ Wojewoda mógłby zakwestionować taki zapis. Sama uchwała nie może uzależniać określonych działań od decyzji organu. Burmistrz dodał, że w przypadku potencjalnej inwestycji na tym terenie najprawdopodobniej konieczne będzie również uzyskanie decyzji środowiskowej.

Radny Belter zauważył, że przepisy odrębne i tak wymagają uzyskania zgody Burmistrza na wycinkę drzew, ale z uwagi na wypowiedź Burmistrza wycofuje swoją uwagę.

5) Uwaga dot. kompensacji miejsc parkingowych.

Radny Belter zapytał, czy kompensacja miejsc parkingowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego obejmuje również swoim zakresem opcję kompensacji w garażu podziemnym.

Pan Siekierski wyjaśnił, że część podziemna również stanowi część bryły budynku, a zatem może być wliczana do takiej kompensacji.

6) Uwaga dot. nakazu wbudowania stacji transformatorowych w bryłę budynku wielorodzinnego bądź stworzenie alternatywnej możliwości.

Radna Klucha poinformowała, że w tej sprawie konsultowała się z przedstawicielami spółki Enea. Jak wyjaśniła, stacje transformatorowe są własnością operatora energetycznego, który je buduje i musi mieć do nich zapewniony całodobowy dostęp. W związku z tym uwaga nie jest zasadna. Pan Tomasz Rychłowski dodał, że przy tego typu urządzeniach musi być również zachowana określona odległość od budynku.

7) Uwaga dot. wysokości budynku na terenie elementarnym 8MN-U.

W dyskusji radny Belter wskazał, że istniejący budynek ma wysokość około 6,5 m, natomiast proponowana zmiana dopuszczałaby wysokość do 16 m. Wskazał również, że budynki w tym obszarze są niespójne pod względem wysokości. Znajdują się tam dwa niższe budynki, dla których w planie przewidziano niższe parametry. Pojawiła się sugestia, aby rozważyć wskazanie wyższych parametrów.

Pani Przygodzka doprecyzowała jednak, że w jednym przypadku mamy do czynienia z zabudową jednorodziną, a w drugim z wielorodzinną, dlatego trudno mówić o zabudowie jednorodzinnej o wysokości 10 m.

W związku z tym radny Belter wycofał swoją propozycję.

8) W związku z tym, że uwagi do terenów 9 MW, 13MW dot. terenów gminnych, radny wycofuje swoje uwagi, zastrzegając odnośnie dla terenu 13 MW, prośbę, skierowaną wobec Burmistrza, aby teren ten zagospodarować w przyszłości w taki sposób, aby możliwa była na nim rekreacja przeznaczona dla mieszkańców okolicznych budynków, w tym bloków (mieszkańców z ul. M. Skłodowskiej-Curie oraz ul. Słowiańskiej i Konopnickiej). Teren pozostaje atrakcyjny ze względu na jego wyjątkową głębię (jest to obszar otwarty wśród zabudowy postronnej), której wzdłuż całej ul. M. Skłodowskiej-Curie nie ma.

9) Uwaga dot. obniżenia wysokości budynków do 12 m dla terenu 11aMW i 11bMW.

Radny Tristan Belter zgłosił uwagę dotyczącą obniżenia maksymalnej wysokości budynków do 12 m. Obecnie parametr wynosi 13 m i jak zauważył radny odbiega od zabudowy znajdującej się po przeciwnej stronie ulicy.

Radna Klucha podkreśliła, że nie widzi potrzeby obniżania tego parametru.

Pani Andżelika Przygodzka wyjaśniła, że w trakcie procedury planistycznej wpłynęły w tej sprawie uwagi. Jedna została uwzględniona, a druga odrzucona.

W związku z tym radny Belter odstąpił od swojej uwagi.

10) Uwaga dot. zbilansowania parametrów dla terenu 13 MW .

Radny Belter poinformował, że temat pozostaje otwarty. Jak wskazał, po rozmowie z Burmistrzem wiadomo, że w przyszłości planowana jest inwestycja na terenie dawnego Domu Pracy Twórczej. Zaproponował więc obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy, ponieważ dla terenu 10MW, pozostającego w otoczeniu terenu 13MW, przewidziano wysokość do 15-m. Zwrócił również uwagę, że teren znajduje się na wzniesieniu, co oznacza, że zabudowa będzie już około 4 m wyżej w stosunku do zabudowy na ul. Słowiańskiej.

Burmistrz poinformował, że na najbliższej sesji planowane jest wprowadzenie środków na przygotowanie projektu zagospodarowania całego tego terenu, choć na razie nie jest jeszcze znana dokładna formuła realizacji inwestycji. Podkreślił, że jeśli powstaną tam budynki komunalne, to większa wysokość zabudowy może być korzystniejsza ekonomicznie. Dlatego chcemy przyjąć takie parametry, które dadzą nam, jak największe możliwości realizacji inwestycji.

Radny Belter zwrócił uwagę, że jest to ważny teren dla mieszkańców i być może uda się tam również stworzyć przestrzeń zieloną, która mogłaby stanowić część większego, spójnego kompleksu.

Burmistrz podkreślił, że do zagospodarowania tego obszaru należy podejść kompleksowo. Być może znajdzie się tam również miejsce na tereny zielone czy plac zabaw.

Ostatecznie radny Belter odstąpił od propozycji obniżenia wysokości zabudowy, wnioskując jednak o dopuszczenie stosowania na tym terenie dachów stromych, które są stosowane na zabudowie postronnej.

***Wniosek radnego Tristana Beltera:***

***Dla terenu elementarnego 13 MW dopuścić stosowanie dachów stromych i dachów płaskich.***

***KRGiB – 4 radnych za.***

***KSKiS – 4 radnych za.***

Prośba Pana Beltera, aby pochylić się w przyszłości nad tym terenem celem stworzenia na nim zielonej przestrzeni.

Ad vocem Burmistrz powiedział, że widzi potrzebę stworzenia tam zielonego miejsca, ale pierwszą i najważniejszą przesłanką jest zapewnienie mieszkań.

11) Uwaga dot. dopuszczenia dominanty o wysokości do 15 m na terenie 1U-UT.

Pan Siekierski wyjaśnił, że po przeciwnej stronie znajduje się budynek o wysokości około 15 m. Właściciel działki przesłał również projekt, z którego wynikało takie właśnie rozwiązanie wysokościowe.

W związku z przedstawionymi wyjaśnieniami radny Belter odstąpił od swojego wniosku.

12) Uwaga dot. parametrów dla terenu 2U-UT.

W trakcie dyskusji wskazano, że droga dojazdowa jest drogą gminną o nawierzchni kamienistej. Po lewej stronie znajdują się tereny dworca oraz tory kolejowe, jednak jak podkreślono spółka PKP nie deklarowała wcześniej finansowania modernizacji infrastruktury.

Ad vocem Burmistrz poinformował, że jest umówiony na rozmowy z przedstawicielami kolei dotyczące ewentualnej modernizacji. Kolej planuje przygotowanie dokumentacji projektowej i pyta samorząd, czy jest zainteresowany współpracą przy tej inwestycji. Pani Przygodzka dodała, że w przypadku samego budynku stacji wypowiadał się konserwator zabytków, ponieważ obiekt jest wpisany do rejestru zabytków, co znacznie ogranicza możliwości ingerencji. Burmistrz zapytał, czy w tej sytuacji możliwe jest wprowadzenie na tym terenie jakiegokolwiek funkcji usługowej. Pani Przygodzka wyjaśniła, że wszystkie działania w tym obszarze wymagają uzgodnienia z konserwatorem zabytków. Pani Siekierska dodała, że dla terenu 2U-UT została wydana decyzja o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę, w których dopuszczono wysokość budynku do 20 m. Decyzja ta pochodzi z 2009 r. Pojawiło się pytanie, czy możliwe byłoby zachęcenie inwestora do zmniejszenia wysokości planowanej zabudowy.

Burmistrz zauważył, że trudno to jednoznacznie ocenić. Podkreślił, że rozpoczęcie inwestycji przy zmienionym planie miejscowym może być dla inwestora problematyczne. Ingerencja w przyjęte parametry mogłaby spowodować konieczność cofnięcia się w procedurze planistycznej. Pamiętajmy, że inwestor na początku dokonuje analizy ryzyka i ocenia, jaki projekt pozwoli mu osiągnąć zamierzone cele. Jeśli zmienimy parametry i ograniczymy dominantę, inwestor może dążyć do realizacji inwestycji na podstawie już posiadanego pozwolenia na budowę – podkreślił Burmistrz, a Pan Siekierski dodał, że zgodnie z proponowanymi zapisami inwestor mógłby zrealizować wysokość 16 m na 1/4 powierzchni działki.

Radny Chabinka wyraził jednak obawy związane z ewentualnym ponownym wyłożeniem planu. Zasugerował, że dopuszczenie funkcji usługowej mogłoby być możliwe, jednak należałoby jeszcze przedyskutować udziały procentowe poszczególnych funkcji oraz rozważyć możliwość negocjacji wysokości zabudowy.

Projektant wyjaśnił, że dla terenu U-UT nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej, na tym obszarze musi być realizowana funkcja usługowa.

W toku dyskusji wskazano, że istnieją dwa rozwiązania: albo cofnięcie się w procedurze i wprowadzenie zmian do planu, albo pozostawienie zapisów w obecnym kształcie.

Radny Belter zauważył, że studium w niedalekiej przyszłości utraci moc, co mogłoby otworzyć możliwość ponownego rozważenia wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, która mogłaby być atrakcyjna dla inwestora. Podkreślił jednak, że gmina nie może wstrzymywać procedury planistycznej do czasu uchwalenia planu ogólnego. Będąc przy głosie radny zwrócił również uwagę na parametry zabudowy zaproponowane przez projektantów, czyli minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10% oraz maksymalną powierzchnię zabudowy do 70%. W decyzji o warunkach zabudowy dopuszczono funkcję mieszkaniową, podczas gdy studium przewiduje funkcję usługową. Projektanci nie mogą więc połączyć tych funkcji w planie miejscowym, ponieważ ograniczają ich zapisy studium. Zauważono również, że jeśli niższa zabudowa przy większym procencie powierzchni zabudowy byłaby korzystniejsza dla inwestora, mógłby on rozważyć taką zmianę koncepcji.

Burmistrz podsumował, że w 2009 r., gdy wydawano decyzję o warunkach zabudowy, przyjęte w niej parametry wydawały się wówczas uzasadnione.

***Wniosek formalny radnego Stanisława Chabinki:***

***Pozostawia się zapisy dla terenu 2 U-UT zgodnie z przedstawioną propozycją Pana Burmistrza.***

***KRGiB – 2 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu. (udziału w głosowaniu nie brał radny Paweł Woszczyk).***

***KSKiS – 4 radnych za.***

*Prowadząca obrady Dorota Klucha poddała pod głosowanie cały projekt uchwały wraz z przegłosowanymi pozytywnie wnioskami. Za przyjęciem Komisje głosowały:*

*KRGiB – 2 radnych za, 2 radnych wstrzymało się od głosu.*

*KSKiS – 4 radnych za.*

Prowadząca obrady zarządziła 15 minut przerwy.

Po przerwie wznowiono posiedzenie.

## Przystąpiono do omówienia planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach

Pani Siekierska poinformowała, że wpłynęło 15 uwag. Część była bardzo obszerna. Wpłynęły również uwagi od radnego Beltera, jak i inwestorów na tym obszarze. Przystąpiono do ich szczegółowego omówienia.

<b>uwaga uwzględniona uwaga nieuwzględniona</b>	<b>Uwagi</b>
Uwaga Uwzględniona	<p>Prośba o uwzględnienie przejazdu do zaplecza nieruchomości przy Promenada Gwiazd 7 przez działkę nr 83/4 i dz. nr 82/3, obręb Międzyzdroje 20</p> <p>Wyjaśniono, że chodzi o przejazd do zaplecza obiektu „Plażowa”. Przejazd miałby się odbywać przez działkę gminną. Na pytanie radnej Tott, czy zainteresowany będzie dzierżawić od nas działkę Przewodnicząca KRGiB Pani Klucha powiedziała, że mogą wystąpić o ustanowienie służebności. Jeśli służebność jest wpisana w plan, to jeśli inwestor pójdzie do sądu, bo gmina im nie da pozwolenia, to wygrają- powiedział Pan Siekierski.</p> <p>Za uznaniem uwagi za uwzględnioną Komisje głosowały: KRGiB – 4 radnych za KSKiS – 4 radnych za</p>

Uwaga nieuwzględniona	<p>1 Zastosować akcent architektoniczny o wysokości do 16 m n.p.t. na powierzchni do 25% pow. zabudowy (zgodnie ze studium dla tego terenu)</p> <p>Projektanci wyjaśnili, że ze względu na niewielką wielkość terenu oraz występujące sąsiedztwo terenów zielonych, niezabudowanych, uwzględnienie uwagi niekorzystnie wpływałoby na ład przestrzenny, z czym zgodzili się radni.</p> <p>Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną Komisje głosowały: KRGiB – 4 radnych za KSKiS – 4 radnych za</p>
Uwagi nieuwzględnione	<p>1. Na terenie 1ZP wniosek o dopuszczenie budowy garaży podziemnych. 2. Na terenie 1ZP wniosek o dopuszczenie budowy podziemnych pomieszczeń rekreacyjno-sportowych.</p> <p>Państwo Siekierscy wyjaśnili, że ze względu na konieczność uzgodnienia planu z RDOŚ i UMS w projekcie planu dopuszczono parkingi podziemne jedynie w tych miejscach, w których były one dopuszczone w dotychczas obowiązującym planie.</p> <p>Przystąpiono do przegłosowania uwag:</p> <p>1. Uwaga 1 – za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną Komisje głosowały: KRGiB – 3 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu KSKiS – 3 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu</p> <p>2. Uwaga 2 – za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną Komisje głosowały: KRGiB – 3 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu KSKiS – 4 radnych za</p>

Przystapiono do omówienia ostatniej uwagi związanej z inwestycją na „Pomerani” przez Zakład Budowlany SIEMASZKO sp. z o.o.

W trakcie dyskusji wskazano, że w sprawie tego terenu istnieje spór. Spółka Siemaszko wnioskuje o wyłączenie swojej działki z procedowanego planu miejscowego, aby móc realizować inwestycję na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę.

Radny Chabinka zapytał, czy gmina posiada ze Starostwa informację o tym, czy decyzja o pozwoleniu na budowę jest już prawomocna. Zapytał również, czy w sytuacji, gdy pozwolenie zostało zaskarżone do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, bieg terminu uprawomocnienia decyzji zostaje wstrzymany, a tym samym czy wstrzymane zostają dalsze działania.

Pani Przygodzka wyjaśniła, że gmina nie otrzymuje takich informacji. Wiadomo jedynie, że inwestor posiada pozwolenie wydane na podstawie obowiązującego planu. Burmistrz przypomniał, że w 2022 roku podjęto decyzję o zmianie planu miejscowego. Wówczas odbyły się rozmowy z właścicielem terenu dotyczące możliwych rozwiązań. Powstała koncepcja zakładająca, że w ramach obowiązującego planu najmniejszym możliwym obiektem byłby budynek o wysokości około 55 m. Inwestor starał się uzyskać pozwolenie na budowę, jednak decyzja ta była wielokrotnie zaskarżana. Gmina może uchwalić plan w proponowanej formie, jednak wówczas istnieje ryzyko roszczeń odszkodowawczych. Z punktu widzenia gminy korzystniejsza byłaby inwestycja o funkcji usługowo-turystycznej (np. 70% usług), niż dominująca funkcja mieszkaniowa (ok. 30%). Drugą możliwością jest wyłączenie tego terenu z planu, przy założeniu, że inwestor zrealizuje projekt w minimalnej kubaturze ok. 55 m w wersji mieszkaniowej. Przedstawiono również parametry projektowanej inwestycji:

- wysokość budynku: ok. 54,95 m,
- powierzchnia lokali mieszkalnych: 57,64% powierzchni użytkowej,
- powierzchnia lokali i pomieszczeń usługowych: 42,66% powierzchni użytkowej.

Radny Stanisław Chabinka zasugerował, że być może korzystniejszym rozwiązaniem byłoby wyłączenie tego terenu z planu. Zapytał, który wariant byłby dla gminy lepszy. Czy deklaracja inwestora dotycząca realizacji budynku o wysokości ok. 55 m jest na tyle wiążąca, że pozostanie on przy dotychczasowym pozwoleniu na budowę.

Wyjaśniono, że w przypadku wyłączenia działki z procedowanego planu obowiązywałby dla niej dotychczasowy plan miejscowy, w którym dopuszczona jest wysokość zabudowy do 150 m.

Radny Tristan Belter zapytał, czy ewentualne odszkodowanie dotyczyłoby samej zmiany funkcji terenu (z mieszkaniowej i usługowej na wyłącznie usługową), czy również zmniejszenia wysokości zabudowy (z limitu 150 m na limit do 55 metrów) oraz czy gmina posiada jakiegokolwiek szacunki dotyczące potencjalnego odszkodowania.

Burmistrz odpowiedział, że zależy to od sposobu wyliczenia szkody. Dodał jednak, że gmina nie może obecnie zmienić zapisów studium, ponieważ procedowany jest plan ogólny. W jego ocenie najlepszym rozwiązaniem byłoby dopuszczenie funkcji mieszkaniowej przy wysokości do około 55 m.

Radna Klucha zauważyła, że przyjmując plan należy mieć świadomość, iż sprawa najprawdopodobniej trafi do sądu. W praktyce obie rozważane opcje są dla gminy niekorzystne.

Wstępna, szacunkowa opinia rzeczoznawcy wskazuje na kwotę około 32 mln zł- powiedział Burmistrz, więc trudno oczekiwać, aby którykolwiek z nas podjął tak duże ryzyko. Pani Siekierska dodała, że zmieniając studium można by było zmienić parametry, jednak z uwagi na zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedowanie nad zmianą studium nie jest obecnie możliwe, a gmina obecnie jest w trakcie opracowania planu ogólnego i w nim może wprowadzić pożądane zmiany.

Radna Klucha wyraziła opinię, że należałoby rozważyć wyłączenie tej działki z planu. Zwrócono jednak uwagę, że w takim przypadku nie będzie można wprowadzić planowanych terenów zieleni.

Radny Belter zauważył, że jeżeli inwestor uzyska prawomocne pozwolenie na budowę, będzie mógł realizować inwestycję na podstawie starego planu, a zatem wg parametrów zdaniem radnego nieakceptowalnych. Natomiast w przypadku zmiany planu inwestor musiałby ponownie zweryfikować parametry inwestycji, co oznaczałoby nową procedurę administracyjną, kolejne pozwolenia i potencjalne odwołania wobec decyzji o pozwoleniu na budowę ze strony osób trzecich. Jednocześnie jednak pojawia się ryzyko wcześniej wskazanych roszczeń inwestora.

Inwestorowi zależy na funkcji mieszkaniowej, ponieważ bez niej inwestycja może się nie bilansować finansowo- podkreśliła Pani Przygodzka dodając, że istnieje deklaracja inwestora, że w określonych warunkach może wycofać się z części roszczeń.

Radny Chabinka oczekuje dotrzymania wcześniejszych ustaleń pomiędzy gminą a inwestorem, w szczególności w zakresie ograniczenia wysokości budynku. W jego ocenie problemem pozostaje przede wszystkim funkcja obiektu, ponieważ wysokość została już wcześniej uzgodniona. Zaznaczył również, że gmina powinna dążyć do maksymalizacji dochodów z podatków.

Radna Klucha podsumowała, że Rada musi zdecydować, czy działka zostaje wyłączona z planu, czy pozostaje w jego granicach.

Radny Tristan Belter zwrócił uwagę, że już w 2011 roku istniała określona wizja zagospodarowania tej działki i wówczas taki projekt miał poparcie radnych. Zapytał jednak, jaki jest obecnie cel gminy w odniesieniu do tego terenu i w jakim kierunku, zdaniem obecnych radnych, powinna zmierzać jego przyszła zabudowa.

***Radny Stanisław Chabinka zgłosił wniosek formalny o wyłączenie terenu 1U-UT z projektu planu.***

***Za przyjęciem wniosku komisje głosowały:***

***KRGiB: 2 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu (udziału w głosowaniu nie brał radny Tristan Belter);***

***KSKiS- 4 radnych za.***

- 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.**

W związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia Prowadząca obrady Przewodnicząca KRGiB Dorota Klucha zamknęła posiedzenie.

Protokółowała:

Sylwia Jakubowska

Przewodniczący Komisji:

KRGiB - Dorota Klucha .....

KSKiS - Katarzyna Natkańska .....