

Protokół nr 32/26 ze wspólnego posiedzenia Komisji:

- 1) Rozwoju Gospodarczego i Budżetu**
 - 2) Spraw Komunalnych i Społecznych**
- w dniach 12.03.2026 r., godz. 11.00-15.05
miejsce obrad: Urząd Miejski w Międzyzdrojach
Sala Obrad Rady Miejskiej, pok. 101-102

1. Otwarcie połączonego posiedzenia komisji i stwierdzenie quorum.

Posiedzenie Komisji poprowadził Wiceprzewodniczący Komisji Spraw Komunalnych i Społecznych Henryk Nogala. Prowadzący obrady na podstawie listy obecności stwierdził quorum w Komisji Spraw Komunalnych i Społecznych i otworzył posiedzenie. Stan KRGiB – 3 radnych. Nieobecni radni: Dorota Klucha, Tristan Belter, Stanisław Chabinka, Konrad Czmocho. Z uwagi na brak quorum w Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu, Komisja nie podejmuje stanowisk i nie bierze udziału w głosowaniach. Stan KSKiS – 4 radnych. Nieobecni radni: Katarzyna Natkańska, Bartłomiej Cieślakiewicz i Błażej Karasiewicz. Lista obecności radnych i zaproszonych gości stanowi zał. nr 1 i 2 do protokołu.

2. Wnioski Radnych do porządku posiedzenia.

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

3. Informacja na temat planów zagospodarowania przestrzennego.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyli projektanci Anna i Maciej Siekierscy.

Przystąpiono do kontynuowania omawiania planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach.

Ustalono, że uwagi redakcyjne i interpunkcyjne złożone przez radnego Beltera pozostaną nie uwzględnione. Jest ich zbyt dużo i ostatecznie nie zmieniają kontekstu danego stwierdzenia. Nie wnoszą też zmian do całego projektu.

Radny Mazur rozumie intencje Pana Beltera, który napracował się nad tym dokumentem, więc jeśli można poprawić literówki to je poprawmy.

Pani Siekierska stwierdziła, że radny Belter składa dużo różnych uwag, które bywają bezzasadne i wynikają czasami z braku wiedzy. Każdą uwagę natomiast, trzeba uzasadnić merytorycznie i nad tym aspektem spędza się bardzo dużo czasu. Część uwag radnego została uwzględniona. Pamiętajmy, że cały projekt będzie opiniowany przez Kancelarię Prawą, która powinna zwrócić uwagę na błędy redakcyjne, które podnosi radny.

Zdaniem radnej Ewy Trott jeśli chodzi o literówki to powinniśmy je zostawić bez rozpoznania, ponieważ mamy ważniejsze tematy. Rozmawiajmy o sprawach merytorycznych.

Przystąpiono do omówienia zgłoszonych uwag:

Uwagi

1. Prośba o uwzględnienie przejazdu do zaplecza nieruchomości przy Promenada Gwiazd przez działkę nr 83/4 i dz. nr 82/3, obręb Międzyzdroje 20 – uwaga uwzględniona.

Za uznaniem uwagi za uwzględnioną KSKiS głosowała- 4 radnych za.

Uwagi

1. Propozycja skrócenia terenu 3U-UG od strony północnej oraz dopuszczenie zabudowy z uwzględnieniem konieczności zapewnienia komunikacji pieszej pomiędzy terenem 1ZP i 2 ZP- **uwaga uwzględniona.**

2. Konieczność zachowania ogólnodostępnego ciągu pieszego w kierunku plaży- **uwaga uwzględniona.**

Za uznaniem uwag za uwzględnione KSKiS głosowała- 4 radnych za.

1. Punkt 2e - zakaz zabudowy, z dopuszczeniem elementów zagospodarowania terenu typu: pergole, bramy, fontanny, struktury przestrzenne (np. zbierające wodę), zadaszenia- **uwaga częściowo uwzględniona nie głosowana.**

2. Punkt 2 h – propozycja wykreślenia, ponieważ wyklucza możliwość realizowania ścieżek i placów w poziomie terenu i na terenie. Chodzi o możliwość wytyczania ciągów pieszych w istniejącym terenie bez konieczności budowy konstrukcji i wynoszenia ciągów ponad teren.

3. Rozdział 10. par.13 punkt 3 podpunkt 5 - wykreślenie "pod jezdniami".

Uwagi nr 2 i 3 zostały uznane za bezprzedmiotowe.

Uwagi radnego Tristana Beltera:

1. Wniosek o usunięcie w § 5 ust. 1 pkt 4 wyrazu „odrębnych”, a „rozporządzenia” zapisanie małą literą - **uwaga nieuwzględniona (uwagi redakcyjne nie głosowane).**

2.1 Wniosek, aby w § 9 ust. I. wyrazy „opisane w § 6 ust. 1 — ust.3 „zastąpić wyrazami „opisane w § 6 ust. 1 - **uwaga nieuwzględniona (uwagi redakcyjne nie głosowane).**

2.2 Wniosek aby w § 9 ust. 8 pkt 5 skorygować odesłanie do zakazu, tak adresowany przepis nie istnieje- **uwaga uwzględniona**

3. Wniosek, aby w § 11 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 pkt 3 doprecyzować, o jaki rejestr dla terenów opisanych w tych przepisach chodzi autorowi projektu - **uwaga nieuwzględniona.**

4.1 Wniosek, aby w § 12 ust. 2 oraz ust. 4 pkt 1 lit, a poprawić formę fleksyjną, zgodnie z intencją autora projektu, odpowiednio wyrazów „drogi wymienioną w ust. 1...” oraz „I stanowisko na każde 3 miejsc noclegowych...”.- **uwaga uwzględniona.**

4.2 Wniosek, aby w § 12 ust. 4 pkt 3 usunąć wyrazy po wyrazie „tarasem” albo jeżeli autor projektu planu chce pozostawić opcję bilansowania miejsc postojowych na stropie garażu podziemnego dla terenów elementarnych innych niż ZP-KOG, to proponuje się dodać wyłączenie dopuszczenia bilansowania miejsc na płycie stropowej garażu podziemnego dla terenu ZP- KOG – **uwaga częściowo uwzględniona.**

Pan Siekierski wyjaśnił, że uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie zakazu realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne. Jest to już bardzo szczegółowy zapis, biorąc pod uwagę istniejący już zapis dotyczący przeznaczenia terenu jakim jest: „tereny zielone urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, zrealizowanego poniżej powierzchni terenu” . Zatem powyższy zapis nie dopuszcza na tym terenie realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne.

Za uznaniem uwagi za częściowo uwzględnioną KSKiS głosowała- 4 radnych za.

WNIOSEK:

W par. 15 ust. 13 pkt 2 dodano literę m) w brzmieniu : zakazuje się realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne. Za przyjęciem KSKiS głosowała- 4 radnych za.

Uwagi

4.3. Wniosek aby, w § 12 ust. 4 pkt 5 wyraz „ulicy” zastąpić wyrazem „drogi” zgodnie z nomenklaturą prawną (por. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych - **uwaga nieuwzględniona.**

4.4. Wniosek, aby w § 12 ust. 8 proponuje się sprostować odesłanie w wyrazach „o której mowa w ust. 6” - **uwaga uwzględniona.**

5. Wniosek, aby w § 13 ust. 6 określić, że stacje transformatorowe muszą być lokalizowane w sposób niewidoczny z ulicy Promenada Gwiazd, nieinwazyjny i nierzący w krajobraz. Zastrzeżenie to powinno dotyczyć szczególnie największych kubaturowo terenów elementarnych. Najlepiej, aby stacje były wbudowane w bryłę budynku lub podpiwniczenie- **uwaga nieuwzględniona.**

Identyczna uwaga była zgłoszona przy planie ul. Skłodowskiej. Proponowany zapis jest zbyt daleko idącym ograniczeniem dla gestora sieci- przypomniał Pan Siekierski.

Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną KSKiS głosowała- 4 radnych za.

6. Wniosek, aby wyrazy „Rozdział 12”, „Rozdział 13”, „Rozdział 14” i „Rozdział 15” oznaczające jednostki systematyzacyjne proj. zastępuje się wyrazami „Rozdział 1” i odpowiednio w kolejności zgodnie z § 62 ust. 2 pkt 1 rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) - **uwaga nieuwzględniona (uwagi redakcyjne nie głosowane).**

7. 1. Teren UT. Wniosek, aby ograniczyć wysokość zabudowy do obecnej wysokości budynku, z wyłączeniem wskazanych w § 15 ust. 1 pkt 3 lit. a pomieszczeń - **uwaga nieuwzględniona.**

Pani Anna Siekierska wyjaśniła, że studium dopuszcza mniejszą wysokość, więc nie możemy uwzględnić innej wysokości niż proponowany zapis, inaczej Wojewoda go uchyli.

Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną KSKiS głosowała- 4 radnych za.

7. 2 . Wniosek, aby sprostować oznaczenie § 15 ust. 1 pkt. 3 (zdublowany pkt 3)- **uwaga uwzględniona.**

8 . Teren 1U-UT. Wniosek, aby w § 15 ust. 2 pkt 3 lit. a tiret drugie sprostować określenie terenu „1KKP” do zgodnego z załącznikiem graficznym proj. MPZP - **uwaga uwzględniona.**

9.1. Teren 2U-UT. Wniosek o ograniczenie parametrów zabudowy ściśle do treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zaznaczam, że zarówno historyczny charakter ulic, jak i zabudowy oraz walory krajobrazowe gminy Międzyzdroje (chronione m.in. w ramach OKK 30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”) stoją w sprzeczności z intensywną, wielopiętrową i nowoczesną zabudową w rejonie ul. Promenada Gwiazd (powyżej 20 m). O ile można sobie wyobrazić projektowanie nowoczesnej dzielnicy Międzyzdrojów na ich obrzeżach, w strefie nie mającej tak znaczącego rysu historycznego, tak zabudowa w centralnej części międzyzdrojskiej promenady zasługuje na wyjątkowy i klasyczny, wpasowujący się w historię architektoniczną i krajobraz charakter. Organ odpowiedzialny za wydanie wskazanej decyzji wywołał w ten sposób ryzyko powstania kolejnego zarzewia konfliktu urbanistycznego między mieszkańcami gminy, jak i samych budynków postronnych, czemu dowodzi chociażby stanowisko jednej ze wspólnot, przedstawione w poprzedniej turze uwag do niniejszego MPZP. Decyzję tę należy uznać za błędną, nie ważoną interesem społecznym, a procedurę jej wydania za przykrą z perspektywy społeczeństwa obywatelskiego, któremu nie zapewniono udziału w postępowaniu na zasadach analogicznych do tych, występujących przy aktach planistycznych (np. MPZP, plan ogólny itd.) - **uwaga nieuwzględniona.**

Wyjaśniono, że uwaga odnosi się do decyzji o warunkach zabudowy, a nie do planu. Ponadto wnioskodawca przywołuje decyzję z 2013 roku, podczas gdy w 2018 roku przyjęto nowe studium, a w 2021

Uwagi

zmianę studium m in. dla przedmiotowego terenu, którego to ustalenia plan musi uwzględniać, a nie decyzja o warunkach zabudowy.

Za uznaniem uwagi za niewwzględnioną KSKiS głosowała-4 radnych za.

9.2. W zakresie wymogów komunikacyjnych usuwa się obsługę w ramach 1KPP — teren nie znajduje się w zasięgu tego terenu- **uwaga uwzględniona.**

10.1. Dla terenu 2U-UG ogranicza się PZ do max. 40%, PBC min. 30%. Wysokość budynku limituje się do 10.5 m albo pozostawia na dotychczasowym poziomie 9 m (projekt MPZP z 2011 r.), mając na celu (zastrzegając w obecnym proj. MPZP) ograniczenie kubatury do 3 kondygnacji nadziemnych. Dopasowuje się do ww. parametrów wskaźnik WIZ – **uwaga niewwzględniona.**

Pani Siekierska powiedziała, że uwagi były pozytywnie rozstrzygnięte przez Burmistrza, ale zmiany będą wiązały się z ponownym wyłożeniem. Zainteresowana osoba chciała, aby uwagi były zgodne ze studium, Burmistrz rozstrzygnął je pozytywnie, a radny chce zmniejszyć te parametry.

Za uznaniem uwagi za niewwzględnioną KSKiS głosowała-1 radny za, 3 osoby wstrzymały się od głosu.

10.2. Dla terenu 2U-UG w przypadku dachów niekonwencjonalnych usuwa się wszystkie wskazane materiały dachu (w szczególności blachę łączoną na rąbek stojący). Należy dodać takie materiały, które będą spójne (albo przynajmniej nie będą istotnie odbiegające, np. nie będą typowo nowoczesne) z materiałami konstrukcyjnymi budynku zabytkowego położonego w pobliżu terenu el. 21J-UG (1U-UG). Jeśli zdaniem autora planu dopasowanie dachu niekonwencjonalnego do stylu zabudowy zabytkowej na terenie el. 111)-1.1G jest niemożliwe, wnioskodawca wnosi o usunięcie dopuszczalności tej formy dachu na terenie el. 2U-UG. Powyższe zmiany są uzasadnione dotychczasowym charakterem zabudowy położonej od strony plaży w tym rejonie ul. Promenada Gwiazd, jak i lokalizacją budynku zabytkowego o wysokich walorach architektonicznych i wizualnych obok przedmiotowego terenu elementarnego. Dopuszczenie przez projektodawcę tak dużego % PZ w ustalonych na załączniku graficznym granicach (nieprzekraczalna linia zabudowy) doprowadzi, po raz kolejny w Międzyzdrojach, do powstania sprzeczności w ładzie przestrzennym. Założenia projektodawcy odnośnie do terenu el. 2U-UG są niezgodne ze wskazanymi w ust. 9.1. wartościami chronionymi w ramach OKK (tj. kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej), jak i niezgodne z normą prawną kierunkową nałożoną na projektodawcę w ustawie o planowaniu przestrzennym, określonej w art. 1 ust. 2 pkt 1, I a, 2 i 4 ustawy. Należy zauważyć, że projektodawca przewidział znaczące zwiększenie powierzchni zabudowy kosztem powierzchni biologicznie czynnej, co nie znajduje, zdaniem wnioskodawcy, racjonalnego uzasadnienia, biorąc pod uwagę ważony interes prywatny względem interesu publicznego, w tym prawo społeczeństwa do ochrony środowiska oraz obowiązek ochrony tegoż przez władze publiczne (por. art. 74 ust. 2 Konstytucji RP). Stanowisko wnioskodawcy jest też wspierane przez fakt nałożenia na organy władzy publicznej obowiązku kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju (patrz art. 5 in fine Konstytucji RP), co podkreśla także ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 1 in fine. Postanowienia planu dla terenu el. 2U-UG odbiegają też dalece od ustaleń poprzedniej wersji planu z 2011 r., pomimo, że obecną zmianę planu zagospodarowania terenu promenady wschodniej (tj. niniejszą) projektodawca uzasadnia realizacją celu w postaci: wpisywania nowoprojektowanej zabudowy „...w istniejący krajobraz bardziej korzystnie, niż zabudowa projektowana na podstawie obecnie obowiązującej zmiany planu z 2011 r.” (por. s.59 akapit 12 pkt 2 Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby procedowania planu). Na powyższych podstawach wnioskodawca wnosi jw.– **uwaga niewwzględniona.**

Wyjaśniono, że obecne zapisy były przedmiotem wcześniejszego rozstrzygnięcia uwag.

Za uznaniem uwagi za niewwzględnioną KSKiS głosowała-4 radnych za.

Uwagi

11. Dla terenu 3U-UG ogranicza się udział powierzchni zabudowy do max. 40% pow. działki budowlanej. Podwyższa się, zgodnie z poprzednim planem (MPZP z 2011 r.), PBC do wskaźnika min. 35% (wzrost o 5% wg poprzedniego MPZP). Obniża się wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji (analogicznie do pawilonów handlowych budowanych na promenadzie zachodniej przy ul. Wesołej) — max. wysokość 7.5m. Dostosowuje się WIZ do wysokości 2 kondygnacji przy podanych parametrach, jeśli jest to konieczne dla racjonalności ww. założeń wnioskodawcy. Dopuszcza się tarasy na dachu/stropie budynków, służące prowadzeniu usług handlu, usług gastronomii itp. Usuwa się funkcję wynajmu pokoi. Zabudowa terenu el. 3U-UG powinna być wysoce reprezentatywna, estetyczna. Może być projektowana w stylu współczesnym ze względu na otoczenie terenu el. (tereny zieleni, wysoka intensywna zabudowa od strony miasta, w tym nowoczesne budynki). Należy wprowadzić wymóg spójnej kolorystyki elewacji, ujednoczone pokrycie połąci dachów, co przyczyni się do stworzenia porządku i harmonii przestrzennej. Należy rozważyć koncepcję zlokalizowania toalet publicznych w granicach terenu el. 3U-UG- uwaga częściowo uwzględniona.

Zdaniem wnioskodawcy zejścia na plażę powinny pozostawać spokojne i klimatyczne, a wysoka konstrukcja zdominowałaby krajobraz pobliskich wydm i zieleni. Wnioskodawca uzasadnia swoje stanowisko dbałością o zrównoważony rozwój (przywrócenie zbalansowanych parametrów PZ i PBC) oraz walory krajobrazowe i estetyczne. Jednocześnie stworzenie przestrzeni parkowej (tereny ZP wokół) z terenem realizującym wskazane przez wnioskodawcę funkcje, przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego- wyjaśnili projektanci.

Zdaniem radnego Mazura, skoro jest to teren gminny wysokość nie robi znaczącej różnicy, tym bardziej że w sąsiedztwie są już budynki wyższe.

Można wskazać jakąś wysokość, nie nakazując konkretnej- powiedziała Pani Sikierska. Sam teren jest wydzielonym terenem elementarnym. W studium jest 80%. W związku z faktem, że teren jest elementarny to nie należy mylić pojęć. Nie jest to działka, w związku z czym będzie trzeba ją wydzielić- dopowiedziała Pani Przygodzka. Pan Sikierski wskazał natomiast, że ta działka będzie musiała być przycięta do terenu elementarnego żeby móc wystąpić o warunki. W przyszłości teren elementarny będzie musiał być wydzielony i nie ma znaczenia na ile działek Zapis 80% będzie mógł być czytany dopiero wtedy, kiedy działka została wydzielona. Można więc wydzielić więcej niż jedną działkę- powiedziała Pani Sikierska. Natomiast sam teren elementarny z góry wskazuje już na jedną działkę. Pani Projektant zmniejszyłaby ją do 45% i wysokość do 9 m. Wielkość nie może być większa niż nieprzekraczalne linie zabudowy. Poza tym musimy dostosować się do projektu morze zieleni.

Burmistrz powiedział, że większy metraż jest lepszy dla potencjalnego sprzedawcy.

WNIOSEK:

Za zaproponowano zmniejszenie pow. zabudowy z 80 do 45 % i pozostawiono wysokość do 9 m na terenie 3 UUG oraz dopuszczono podział na 2 działki. Za przyjęciem wniosku KSKiS głosowała – 4 radnych za.

Za uznaniem uwagi za częściowo uwzględnioną KSKiS głosowała-4 radnych za.

12. Dla terenu 4U-UG ogranicza się wysokość zabudowy do wysokości najwyższego budynku obecnie istniejącego. W zakresie dachów stromych usuwa się pokrycie dachów materiałami w odcieniach czerwieni i brązu – uwaga nieuwzględniona.

Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną KSKiS głosowała-4 radnych za.

13. Dla terenu 1RA analogicznie, jak w poprzednim ust. usuwa się odcienie czerwonych i brązowych materiałów służących do pokrycia dachu. Celem powinna być spójna i stonowana zabudowa – uwaga nieuwzględniona.

Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną KSKiS głosowała- 3 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

Uwagi

14. 2RA - ustala się PZ odpowiednią do realnego udziału powierzchni zabudowy (teren jest niemal w całości w trakcie inwestycji polegającej na zabudowaniu kompleksem apartamentowym). Jeżeli faktyczna PZ wynosi obecnie 60% - pozostawia się bez zmian- **uwaga nieuwzględniona.**

Państwo Projektanci powiedzieli, że studium nie pozwala na wskazanie większej intensywności

Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną KSKiS głosowała- 4 radnych za.

15. Dla terenu ZP-KOG zmniejsza się radykalnie powierzchnię zabudowy działki z max. 90% do max. 25%. Nic dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych ani ich tworzenia na stropie (powierzchni) garażu podziemnego. Ustala się min. PBC na poziomie 50%. Na powierzchni powinno przewidywać się wyłącznie konieczną, najmocniej uzasadnioną (pozostała wprowadzona w grunt) infrastrukturę garażu, w tym wjazd i wyjazd z garażu wyłącznie od strony drogi głównej (KDD), ew. klatki etc. Ew. stacja transformatorowa powinna być lokalizowana z dala od strony ul. Promenada Gwiazd, a najlepiej wbudowana w garaż podziemny. Na powierzchni wnioskodawca wnioskuję o utworzenie terenów zielonych, zgodnie zresztą z głównym przeznaczeniem terenu elementarnego. z dopuszczeniem usług handlu i gastronomi od strony zachodniej terenu el. — wzdłuż wejścia na plażę (1KPP). Teren ten należałoby, zdaniem wnioskodawcy, określić na załączniku graficznym. Powstała zabudowa od strony zachodniej powinna być możliwie estetyczna, wpasowująca się w charakter planowanych wokół inwestycji. Docelowo można przewidywać, że byłaby to przestrzeń zastępująca obecne zagospodarowanie terenu oznaczonego w planie znakiem 1U-UT, mając jednak na uwadze, że nowe zagospodarowanie na terenie ZP-KOG powinno być nowoczesne, estetyczne i wizualnie atrakcyjne, charakteryzujące się cechami spójnymi dla zabudowy otaczającej ten teren elementarny- **uwaga częściowo uwzględniona.**

Zapisy nie dopuszczają budowy parkingu naziemnego, a wskaźniki zabudowy wskazano wyłącznie dla kondygnacji podziemnej, zatem na tym terenie nie przewiduje się żadnych obiektów naziemnych za wyjątkiem obudowy szybu windowego i klatki schodowej prowadzącej do parkingu podziemnego, czyli położonego w całości poniżej poziomu terenu. Ponad to mamy dodaną treść, że zakazuje się realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne - powiedzieli projektanci.

Za uznaniem uwagi za częściowo uwzględnioną KSKiS głosowała- 4 radnych za.

1. Wniesiono uwagę, dotyczącą powierzchni działki 86/2 - niespójność z aktem notarialnym, w którym jest zapisane 5240 m-) - **uwaga uwzględniona.**

2. Wniesiono o udostępnienie przejścia pomiędzy terenami 1RA, a 3RA poprzez teren 2RA o szerokości 2,5 m z możliwością przejazdu do jednostki rybackiej oraz dojścia do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energię -) - **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uwagi zostały uwzględnione, jednak jeśli nie uzyskamy pisemnej zgody właściciela terenu o dojazd do trafostacji to będzie musiało być kolejne wyłożenie-powiedziała Pani Siekierska. Burmistrz dopowiedział, że rybacy chcą mieć zapewnione w planie wykonanie drogi wjazdowej na plażę i jest szansa na podpisanie takiej zgody. Z resztą można wprowadzić zapis, że ten teren ma być ogólnodostępny.

WNIOSEK:

W par. 15 ust. 9 pkt 2 lit i) - dopuszcza się zachowanie wzdłuż granicy terenu 1 RA dojścia o szerokości min. 2,5 m do terenu 3RA. Za przyjęciem wniosku głosowało 4 radnych z KSKiS.

Za uznaniem uwag KSKiS głosowała- 4 radnych za.

1. Zastosować akcent architektoniczny o wysokości do 16 m n.p.t. na powierzchni do 25% pow. zabudowy (zgodnie ze studium dla tego terenu) - **uwaga nieuwzględniona.**

Uwagi

Ze względu na niewielką wielkość terenu oraz występujące sąsiedztwo terenów zielonych, niezabudowanych, uwzględnienie uwagi niekorzystnie wpływałoby na ład przestrzenny- wyjaśnili projektanci.

Za uznaniem uwagi za niewwzględnioną KSKiS głosowała- 4 radnych za.

2. Na terenie IZP wniosek o dopuszczenie budowy garaży podziemnych – **uwaga niewwzględniona.**

3. Na terenie IZP wniosek o dopuszczenie budowy podziemnych pomieszczeń rekreacyjno-sportowych – **uwaga niewwzględniona.**

Dopuszczono lokalizację parkingów podziemnych, ale tylko na terenach uzgodnionych przez RDOŚ i Urząd Morski- wyjaśnili Projektanci.

Za uznaniem uwag za niewwzględnione KSKiS głosowała- 4 radnych za.

4. Zastosować akcent architektoniczny o wysokości do 16 m n.p.t. na powierzchni do 25% pow. zabudowy (zgodnie ze studium dla tego terenu) – **uwaga niewwzględniona (uwaga powielona przez ten sam podmiot).**

5. Na terenie IZP wniosek o dopuszczenie budowy garaży podziemnych – **uwaga niewwzględniona (uwaga powielona przez ten sam podmiot).**

6. Na terenie IZP wniosek o dopuszczenie budowy podziemnych pomieszczeń rekreacyjno-sportowych – **uwaga niewwzględniona (uwaga powielona przez ten sam podmiot).**

1. Obecnie działka nr 257/2 w obrębie 20 Międzyzdroje objęta jest planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, przyjętym uchwałą nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r.

W oparciu m.in. o ustalenia zawarte w tymże planie miejscowym uzyskano decyzję o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę budynku usług hotelarsko-mieszkaniowych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i instalacjami zewnętrznymi w Międzyzdrojach, na działce nr 257/2, obręb 20 Międzyzdroje. Wszystkie miejsca postojowe zostały zaprojektowane na działce nr 257/2.

Mając na uwadze powyższe stanowczo sprzeciwiono się procedowanej zmianie planu miejscowego obejmującego działkę nr 257/2, przyjętemu uchwałą nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. Mając na uwadze powyższe w złożonej uwadze podkreślono, że procedowana zmiana w odniesieniu do planu miejscowego dla działki nr 257/2 nie jest konieczna i Gmina nie ma prawnego obowiązku przyjęcia tej zmiany, a co za tym idzie dopuszczalne jest wyłączenie działki 257/2 z procedury planistycznej, z jednej strony dlatego, że działka ta plan miejscowy już posiada, w przeciwieństwie do innych działek objętych projektem planu miejscowego promenady wschodniej, po drugie zaś dotychczasowy plan miejscowy obejmuje de facto wyłącznie działkę 257/2.

Zaznaczono również, że od momentu uprawomocnienia się nowego miejscowego planu nie będzie można zmienić prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, gdyż będzie musiała ona być zgodna z procedowanym obecnie planem, który nie przewiduje funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie. Jednocześnie Spółka jest gotowa udzielić Gminie Międzyzdroje odpowiednich gwarancji co do tego, że potencjalne przyszłe zmiany w zakresie inwestycji nie będą naruszać ustalonej dotychczas w pozwoleniu na budowę wysokości zabudowy oraz proporcji powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej.

Wnioskodawca jest gotów zaakceptować taką modyfikację prac planistycznych w odniesieniu do działki nr 257/2, która będzie obejmowała odzwierciedlenie w nowym planie miejscowym parametrów zabudowy wynikających z obecnie posiadanego pozwolenia na budowę tj. wysokości do 55 m, utrzymania funkcji mieszkaniowo-hotelowej – **uwaga uwzględniona w zakresie wyłączenia terenu 1 U-UT z procedowania.**

Uwagi

(głosowano na Komisji w dniu 17-19.02.2026 r. KRGiB: 2 radnych za, 1 osoba wstrzymała się od głosu (udziału w głosowaniu nie brał radny Tristan Belter); KSKiS- 4 radnych za.

1. Żądanie wyłączenia terenu oznaczonego na projekcie planu, jako 1U-UT z dalszych działań planistycznych i odstąpienie od uchwalania nowego planu w tym zakresie. Obecnie działka nr 257/2 w obrębie 20 Międzyzdroje objęta jest mpzp Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, przyjętym uchwałą nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. W oparciu m.in. o ustalenia zawarte w tymże planie miejscowym uzyskano decyzję o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę budynku usług hotelarsko-mieszkaniowych z garażem podziemnym wraz z zagospod. terenu i instalacjami zewnętrznymi. Wszystkie miejsca postojowe zostały zaprojektowane na działce nr 257/2.

Obecnie Gmina Międzyzdroje prowadzi jednak prace dotyczące nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach w zakresie m.in. terenu oznaczonego w projekcie planu jako 1U-UT, obejmującego właśnie obszar działki nr 257/2. Projekt planu przewiduje m.in. ograniczenie wysokości zabudowy do 55 m (wobec obecnie obowiązujących 150 m) oraz wyłączenie możliwości lokowania na terenie objętym nowym planem funkcji mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe stanowczo sprzeciwiono się procedowanej zmianie planu miejscowego obejmującego działkę nr 257/2, przyjętemu uchwałą nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. W złożonej uwadze podkreślono, że procedowana zmiana w odniesieniu do planu miejscowego dla działki nr 257/2 nie jest konieczna i Gmina nie ma prawnego obowiązku przyjęcia tej zmiany, a co za tym idzie dopuszczalne jest wyłączenie działki 257/2 z procedury planistycznej, z jednej strony dlatego, że działka ta plan miejscowy już posiada, w przeciwieństwie do innych działek objętych projektem planu miejscowego Promenady wschodniej, po drugie zaś dotychczasowy plan miejscowy obejmuje de facto wyłącznie działkę 257/2. Zaznaczono również, że od momentu uprawomocnienia się nowego miejscowego planu nie będzie można zmienić prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, gdyż będzie musiała ona być zgodna z procedowanym obecnie planem, który nie przewiduje funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie.

2. Podtrzymuje się uwagę do § 12 pkt 4a projektu planu — zamienić zapis „1 stanowisko dla 3 miejsc noclegowych” na 1 stanowisko postojowe dla 3 jednostek mieszkalnych lub hotelowych. Projekt planu nadal posługuje się nieznanym w ustawie i niezdefiniowanym w planie pojęciem miejsc noclegowych. Brak zapisów co do sposobu realizacji miejsc do parkowania. Dotychczas w uzasadnieniu nieuwzględnienia tej uwagi wskazano, że zasady i wskaźniki dotyczące parkowania wynikają z wymogów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Międzyzdroje. Uwaga jest podtrzymywana, a dotychczasowe stanowisko Rady Gminy niczego w tym temacie nie wyjaśnia, jak również w żaden sposób nie wskazuje, która część Studium uzasadniałaby przyjęcie proponowanego rozwiązania w planie. Żadna z charakterystyk obiektu budowlanego ustalana na podstawie projektu budowlanego nie obejmuje miejsc noclegowych, w konsekwencji czego jest to kryterium, które będzie nastroczać daleko idące wątpliwości w zakresie weryfikacji przez organ administracji architektoniczno — budowlanej zgodności projektu budowlanego ze studium- **uwaga nieuwzględniona nie głosowana.**

Projektanci wyjaśnili, że Studium wskazuje miejsca do parkowania w liczbie minimum 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe, i zostało to przeniesione do zapisów projektu miejscowego planu. Podkreślono, że ustalenia planu muszą być niesprzeczne z obowiązującym Studium. Jeśli Studium narzuca konkretny przelicznik (1 miejsce na 3 miejsca noclegowe), to nie można w planie ustalić wskaźnika łagodniejszego ani zupełnie innego, który ignorowałby liczbę miejsc noclegowych wskazanych w ww. studium.

Uwagi

3. Podtrzymywany jest wniosek o doprecyzowanie zapisu „1 stanowisko na 20m² powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne” gdyż zapis nie uwzględnia przypadku, gdy usługa gastronomiczna jest ściśle związana z obiektem zamieszkania i obsługuje potencjalnie mieszkańców, dla których już są zapewnione miejsca postojowe, oraz nie precyzuje, czy powierzchnia użytkowa ma być liczona z zapleczem. Stanowisko Rady do dotychczasowej uwagi jest zupełnie niezrozumiałe, nie znajduje oparcia w Studium, ani w przepisach prawa. Celem wnioskodawcy jest zaś uwzględnienie w planie mniejszych wymagań w zakresie miejsc postojowych dla powierzchni usług gastronomicznych z uwagi na to, że jest oczywistym, że większość gości restauracyjnych będą stanowili mieszkańcy obiektu, dla których miejsca postojowe zaspokojone są na odrębnych zasadach- **uwaga nieuwzględniona nie głosowana.**

4. Podtrzymywana jest uwaga do § 12 pkt 4c - "1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej biur i administracji" zdaniem wnioskodawcy jest nieprecyzyjne — należy jednoznacznie wykluczyć z powierzchni wymagającej miejsc postojowych takie powierzchnie jak recepcje, hole, kontuary i inne powierzchnie pomocnicze, nie będące samodzielnymi lokalami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi, za wyjątkiem powierzchni gastronomii jeżeli jest zorganizowana w częściach wspólnych- **uwaga nieuwzględniona nie głosowana.**

Ustosunkowując się do powyżej uwagi ponownie podkreśla się, że recepcja, generalnie nie jest zaliczana do części administracyjnej hotelu, a do części pionu operacyjnego, ponieważ jej podstawowym zadaniem jest obsługa gościa. Natomiast częścią administracyjną są np. pomieszczenia księgowości, dyrekcji, dział marketingu itp., które nie generują miejsc noclegowych. Hol natomiast jest powierzchnią komunikacyjną- wyjaśnili Projektanci.

5. W § 15 ust. 2 pkt 2 przywrócenie lit. a) w dotychczasowej treści i utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej i zmianę oznaczenia terenu w § 4 ust. 1 pkt.2 oraz określenie stosunku powierzchni mieszkalnej do niemieszkalnej na poziomie wynikającym z obecnie posiadanego pozwolenia na budowę tj.

- powierzchnia lokali mieszkalnych - 9 513,91 m² - czyli 57,34% powierzchni użytkowej,
- powierzchnia lokali i pomieszczeń usługowych - 7 078,92 m² - czyli 42,66% powierzchni użytkowej.

Teren ma funkcję mieszkaniową, gdyż wynika ona z obecnie obowiązującego planu miejscowego dla tego terenu. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej nie jest jednoznaczne z utrzymaniem istniejącej zabudowy. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej oznacza priorytet dla przeznaczenia terenu pod cele mieszkalne, dopuszczając usługi towarzyszące (np. sklepy, przychodnie), podczas gdy utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej skupia się na zachowaniu fizycznej formy obecnych budynków, w tym gospodarczych. Funkcja to cel (użytkowanie), zabudowa to forma. Studium dopuszcza dla terenu UTH utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej, zaś teren 1U-UT posiada funkcję mieszkaniową wyznaczoną w obecnie obowiązującym planie miejscowym, w przeciwieństwie do terenu 2U-UT, który takiej funkcji nie posiada - **uwaga nieuwzględniona nie głosowana.**

Na terenach objętych projektem planu obecnie istnieje funkcja mieszkaniowa, którą należałoby utrzymać w przypadku obu terenów 1U-UT i 2U-UT- wyjaśnili Projektanci.

6. Podtrzymywana uwaga do §15 ust. 2, pkt. 8 lit. b - w ustaleniu "konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z wykorzystaniem miejsc postojowych zrealizowanych w garażu podziemnym zrealizowanym na terenie elementarnym ZP-KOG wyłącznie pod warunkiem, że obiekt garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym obiekcie" wykreślić zapis „wyłącznie pod warunkiem, że obiekt garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym obiekcie”. Sugerowane wykreślenie nie ma wpływu na powstanie budynku na terenie 1U-

Uwagi

UT, natomiast sugerowany do wykreślenia zapis jest pozbawiony logiki, gdyż oczywistym jest, że nie będzie możliwości wcześniejszego korzystania z miejsc postojowych dla obiektu na ZP-KOG niż wówczas jak ten obiekt powstanie, może mieć znaczenie- **uwaga nieuwzględniona nie głosowana.**

7. Na rysunku planu zwymiarować linię zabudowy od strony Promenady Gwiazd i przesunąć linię zabudowy na granicę terenu 1KPP. Uwaga podtrzymywana. Dotychczasowe stanowisko Rady jest zupełnie niezrozumiałe - **uwaga częściowo uwzględniona nie głosowana.**

8. Wprowadzenie zapisu o zabudowie śródmiejskiej dla terenu 1U-UT. Jest do zgodne z obecnie obowiązującym Studium - **uwaga bezprzedmiotowa.**

Zabudowa śródmiejska od początku opracowania projektu planu jest uwzględniona na terenie 1U-UT- powiedziała Pani Siekierska.

1. Projekt planu miejscowego w zakresie § 6 ust. 18 i § 9 ust. 15 należy uznać za niezgodny z prawem i to w sposób istotnie naruszający art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 28 u.p.z.p. wobec przekroczenia zakresu dopuszczalnych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada nie posiada kompetencji do uregulowania materii dotyczącej poprzedzenia realizacji inwestycji budowlanych badaniami geologiczno-inżynierskimi - **uwaga nieuwzględniona.**

Są to uwagi powielone z 1 wyłożenia. W miejscowym planie można zawrzeć wymóg realizacji zabudowy kubaturowej poprzedzonej badaniami geotechnicznymi oraz nakaz opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w przypadku prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów na trudnym podłożu i wysokich obiektów- wyjaśnili Projektanci.

Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną KSKiS głosowała – 4 radnych za

2. W § 12 ust. 4 pkt 1 lit. a) projekt planu posługuje się nieznanym ustawie i niezdefiniowanym w planie pojęciem miejsc noclegowych. Brak zapisów co do sposobu realizacji miejsc do parkowania- **uwaga nieuwzględniona.**

Zasady i wskaźniki dotyczące parkowania ustalone zostały w § 12 ust. 4 pkt 1. Natomiast odniesienie się do miejsc noclegowych wynika z wymogów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Międzyzdroje, które zostały zawarte w tekście jednolitym Studium – powiedzieli Projektanci.

Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną KSKiS głosowała – 4 radnych za

3. W § 15 ust. 3 pkt 3 lit. a) dla terenu 2U-UT zapisy dotyczące wglądu na morze z osi ulicy Tadeusza Kościuszki są bardzo nieprecyzyjne. Zapisy w tym zakresie powinny być jednoznaczne i zgodne ze Studium (zapisy na str. 112 Studium dotyczące zabudowy pierzejowej lub dwóch budynków w kształcie litery U są znacznie precyzyjniejsze niż projekt planu)- **uwaga uwzględniona.**

4. Postanowienia § 15 ust. 3 pkt 3 lit. c) i f) projektu planu w zakresie określenia wskaźnika powierzchni zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mają nic wspólnego z zachowaniem zasady ładu przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 80 i 81 nie ma działek o wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym 80%. W dotychczasowych decyzjach o warunkach zabudowy, wydawanych dla tych działek przez Gminę Międzyzdroje z analiz urbanistycznych wynikało, że w obszarze analizowanym (otoczenie działek 80 i 81) średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy nie przekracza 40%.

5. W § 15 ust. 3 pkt 3 lit. d) projektu planu wskaźniki intensywności zabudowy, w tym dla kondygnacji

Uwagi

nadziemnych zostały określone nieprawidłowo i są zbyt wysokie-

6. W projekcie planu w § 15 ust. 3 pkt 3, który dotyczy warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków na terenie 2U-UT brak jest ustaleń dotyczących wysokości zabudowy. Postanowienie to sprowadza się wyłącznie do określenia wysokości budynków, podczas gdy w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy mowa jest o maksymalnej wysokości zabudowy.

Uwagi 4,5,6 zostały uznane za bezprzedmiotowe.

7. W projekcie planu w § 15 ust. 3 pkt 3, który dotyczy warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków na terenie 2U-UT ponownie należy również zakwestionować dopuszczenie zabudowy o wysokości do 35 m n.p.t. Obecnie budynek Wspólnoty Mieszkaniowej na działce nr 299 ma niezakłócony widok na morze ponad obecną zabudową na terenie działek nr 80 i 81. Dopuszczenie zabudowy na terenie działek o nr 80 i nr 81 o wysokości praktycznie równorzędnej z budynkiem już istniejącym na działce nr 299 (tj. do 35 m n.p.t.), będzie zatem miało bezpośredni wpływ na istniejącą zabudowę na działce o nr 299 i na wykonywanie przez współwłaścicieli działki nr 299 i właścicieli lokali na tej działce prawa własności nieruchomości w dotychczasowy sposób. Uzasadnienie projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek odniesienia co do celowości zwiększenia wskaźników wysokości zabudowy na działkach nr 80 i 81 obręb 20 Międzyzdroje, w stosunku do średnich wartości na terenach wokół tych działek - **uwaga nieuwzględniona.**

Obecnie obowiązujące studium dla tego terenu dopuszcza zabudowę dla działek nr 80, 81 nie wyżej niż maksymalnie do 35 m. Natomiast działka nr 299 w obecnie obowiązującym studium dopuszcza zabudowę do 40 m. Nadmieniam się, że obecnie istniejąca zabudowa na działce nr 299, została zrealizowana na podstawie Decyzji WZ, a nie planu miejscowego i nie gwarantują niezmienności otoczenia. Nie można również ograniczać możliwości zabudowy tylko dlatego aby nie stracić widoku- stwierdzili Projektanci.

Za uznaniem uwagi za nieuwzględnioną KSKiS głosowała – 4 radnych za.

1. Wniesiono uwagę, dotyczącą powierzchni działki 86/2 - niespójność z aktem notarialnym, w którym jest zapisane 5240 m- **uwaga uwzględniona.**

2. Wniesiono o udostępnienie przejścia pomiędzy terenami 1RA, a 3RA poprzez teren 2RA o szerokości 2,5 m z możliwością przejazdu do jednostki rybackiej oraz dojścia do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energii- **uwaga uwzględniona.**

3. Uwaga do treści prognozy: w pierwszej części odnosi się do terenów położonych poza granicami planu (pomost, wyciągi) a w drugiej dotyczy cytatu z obowiązującego studium- **uwaga bezprzedmiotowa.**

4. Uwaga do złącznika nr 4 określające zasady ich finansowania. zadań własnych gminy w zakresie modernizacji i budowy infrastruktury Przystani Morskiej Nr 1- **uwaga uwzględniona.**

W temacie bazy rybackiej 4 podmioty złożyły takie same uwagi. Jedynie uwaga dotycząca treści prognozy jest bezprzedmiotowa, ponieważ zarówno plan jak i prognoza nie odnosi się do terenów poza granicami objętymi uchwałą, a cytatów ze studium nie można dowolnie modyfikować poprzez np. wykreślanie części tekstu- wyjaśniła Pani Siekierska.

1. W § 3 punkt 17 należy wpisać dodatkowo formę usług turystyki domy wczasowe; forma ta jest kontynuacją zapisów decyzji o warunkach zabudowy Nr 6/25 z dnia 20 lutego 2025 r wydanej przez Burmistrza Międzyzdrojów dla działek nr 80 i 81 i przez wiele lat była wiodącą formą usług turystycznych w kurorcie. W związku z powyższym należy zmienić zapis §3 punkt 17 na: terenie usług turystyki, należy przez to rozumieć tereny, na których wznoszone są budynki, w tym budynki zamieszkania zbiorowego tj. hotele, pensjonaty, domy wczasowe, domy wycieczkowe, schroniska, domy na wynajem, budynki rekreacji indywidualnej wraz

Uwagi

z urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną niezbędną dla rozwoju wypoczynku sezonowego, krótko pobytowego- **uwaga częściowo uwzględniona.**

Zamiast "domy wczasowe" przyjmuje się zwrot "domy wypoczynkowe", co jest zgodne z zapisami obowiązującego Studium- powiedziała Pani Siekierska.

Za uznaniem uwagi za częściowo uwzględnioną KSKiS głosowała – 4 radnych za.

2. W świetle zapisów decyzji o warunkach zabudowy dla działek nr 80 i 81 w ust. 2 pkt 1 „Analizowane działki są zabudowane budynkami mieszkalnymi i usługowymi (w tym zakwaterowania turystycznego). Planowana budowa jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji usługowej (w tym zakwaterowania turystycznego).

Zmienić zapis §15 ust 3 na:

2) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:

a) zabudowy apartamentowej,

b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

c) zabudowy mieszkaniowej

Uwaga nie uwzględniona.

Niezgodność ze Studium, które nie przewiduje zabudowy mieszkaniowej na tym terenie- powiedziała Pani Projektant.

WNIOSEK:

Z par. 3 pkt. 18 usuwa się ostatnie zdanie o treści: do usług turystyki zalicza się również mieszkania i pokoje na wynajem. Za wnioskiem KSKiS głosowała: 4 radnych za.

3. Nie uwzględniono w projekcie planu zapisów decyzji o warunkach zabudowy dla działek nr 80 i 81- **uwaga nieuwzględniona**, ponieważ wytycznym kierunkowym dla opracowania miejscowego planu nie są decyzje, a Studium- powiedziała Pani Siekierska.

4. W §15 ust. 3 punkt 4 nie określono warunków wyznaczania wysokości dominant na terenie 2UT-UT; w zakresie wysokości budynków część sąsiadującą z terenem UT określono na 25 m, część sąsiadującą z 1U-UT do 35 m.

W przypadku budowy dwóch budynków, których jeden sąsiaduje z terenem UT, a drugi z terenem 1U-UT każdy z budynków powinien mieć wysokości zróżnicowane schodkowo 20-25-35-20 m? W jaki sposób określić teren sąsiadujący?

Czy w przypadku utworzenia wnętrza urbanistycznego na terenie inwestycji elewacje boczne (poza równoległą do linii brzegowej) również muszą zachować zasadę stopniowania?

W przypadku wykonania pojedynczego budynku w zabudowie pierzejowej w rzucie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, wysokość budynku będzie zmieniała się od strony terenu UT od 20 m do 35 m; jak w takiej sytuacji spełnić zapis o dominancie wysokości do 25 m? - **uwaga nieuwzględniona.**

5. Wskazano, że warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 25,0 m n.p.t. w części terenu sąsiadującej z terenem UT oraz do 35,0 m n.p.t. w części terenu sąsiadującej z terenem 1U-UT. Dla części budynków usytuowanych powyżej 20 m należy zastosować zasadę schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej natomiast dla części budynków usytuowanych od strony morza ww. zasadę schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej należy stosować od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej wzwyz; zmienić zapis na: 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 25,0 m n.p.t. w części terenu sąsiadującej z terenem UT oraz do 35,0 m

Uwagi

n.p.t. w części terenu sąsiadującej z terenem 1U-UT. Dla części budynków usytuowanych powyżej 20 m należy zastosować zasadę schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej natomiast dla części budynków usytuowanych od strony morza ww. zasadę schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej należy stosować od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej wzwyż- **uwaga nieuwzględniona**, ponieważ zaproponowany zapis jest identyczny z dotychczasowym. Kaskadowość jest zapisana w treści uchwały, wskazując wysokości od 25 do 35 m.

Za uznaniem uwagi za częściowo uwzględnioną KSKiS głosowała – 4 radnych za.

6. W §15 ust 3 punkt 3 lit. a o treści: "zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oraz w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego zgodnie z rysunkiem planu, z koniecznością zachowania wglądu na morze z osi ulicy Tadeusza Kościuszki (poza granicami planu), przy czym dla nowo planowanej zabudowy/rozbudowy/przebudowy (w tym także w zakresie zabudowy podziemnej) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego" zmienić na zapis: "zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oraz w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla nowo planowanej zabudowy/rozbudowy/przebudowy (w tym także w zakresie zabudowy podziemnej) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego".

Zapis o zachowaniu wglądu na morze z osi ulicy Tadeusza Kościuszki znacznie ogranicza możliwość zabudowy wschodniego fragmentu działki nr 80. Z analizy widokowej wynika, że ograniczeniem widoku morza z ulicy Kościuszki poza istniejącą zabudową i zielenią wysoką jest wyniesienie wału wydm, które jako chronione nie ulegną zmianie; położona w pasie wydm kładka spacerowa z punktami widokowymi z pasem zieleni wysokiej dodatkowo ogranicza oś widokową; w linii tej osi brak przecinki w pasie zieleni występującym przy zejściach na plażę- **uwaga uwzględniona**.

Za uznaniem uwagi za częściowo uwzględnioną KSKiS głosowała – 4 radnych za.

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

W związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia Wiceprzewodniczący KSKiS Henryk Nogala zamknął posiedzenie o godz. 15.05.

Protokółowała:
Sylwia Jakubowska

Wiceprzewodniczący KSKiS

Henryk Nogala