

Protokół nr 26/25 ze wspólnego posiedzenia Komisji:

1) Rozwoju Gospodarczego i Budżetu

2) Spraw Komunalnych i Społecznych

w dniu 4.12.2025 r., godz. 10.00- 17.00

miejsce obrad: Urząd Miejski w Międzyzdrojach

Sala Obrad Rady Miejskiej, pok. 101-102

1. Otwarcie połączonego 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 Tristan Belter i Paweł Woszczyk. Stan KSKiS- 6 radnych, nieobecny radny Błażej Karasiewicz. Lista radnych i zaproszonych gości stanowi zał. nr 1 i 2 do protokołu.

2. Wnioski Radnych do porządku posiedzenia.

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

3. Wnioski i uwagi radnych do protokołów z dnia 18.11.2025 r. i 27.11.2025 r.

Do protokołów nie wniesiono uwag.

4. Informacja o stanie finansowym Spółki Zielone Międzyzdroje sp. z o.o. i o bieżącym funkcjonowaniu.

W posiedzeniu uczestniczyła Prezes Spółki Zielone Międzyzdroje Dorota Konkolewska, która poinformowała, że rok 2024 zamknęliśmy stratą ponad 6 mln zł. Część usług, takich jak utrzymanie czystości, zieleni czy stadion, gmina powierzyła spółce bez pokrywania kosztów bieżącymi środkami – realizowane było to poprzez dokapitalizowanie. Oznacza to, że środki te nie trafiają na bieżącą działalność, lecz na kapitał. Konieczne było także utworzenie rezerwy, która zwiększyła stratę. Można więc przyjąć, że wysokość dokapitalizowania odpowiada wysokości straty. Od momentu objęcia przeze mnie stanowiska przejęliśmy kilka dodatkowych zadań: zimowe utrzymanie dróg, utrzymanie czystości i zieleni, obsługę toalet oraz stadionu. Prowadzimy również działalność inwestycyjną – budowę farmy fotowoltaicznej, na którą mamy już pozwolenie na budowę. Realizujemy także projekt dwóch przyłączy ze ZWiK, z terminem wykonania do 3 lat. Postęp zależy m.in. od porozumienia z firmą Enea. W zakresie pozostałych inwestycji pozostaje kwestia wymiany drogi do kaplicy, utwardzenia terenu na nowym cmentarzu oraz budowy kolumbarium. Mamy jednak problem z dokumentacją, ponieważ pozwolenie na budowę wydano wiele lat temu i konieczne jest odtworzenie m.in. dziennika budowy – bez tego nie możemy rozpocząć prac.

Spółka otrzymała aportem majątek, ale bez wyposażenia, co wpływa na brak rentowności i utrudnia ubieganie się o dofinansowania. Dodatkowo naprawiamy sprzęt we własnym zakresie albo korzystamy z wypożyczeń. Jeśli otrzymamy większość majątku, o który wnioskowaliśmy, zaczniemy spełniać wymogi umożliwiające częściowe samofinansowanie niektórych zadań, w tym zakup sprzętu na raty lub leasing. Na przyszły rok założyliśmy podobny poziom działalności. Umowy powierzenia polegają na pokryciu kosztów bezpośrednich, częściowo pośrednich oraz uwzględniają zysk. Głównym kosztem pozostają wynagrodzenia pracowników. W 2026 roku planujemy realizację projektów, m.in. „Ekologia – wspólna sprawa”, skierowanego do szkół. W jego ramach prowadzimy m.in. nasadzenia kwiatów. Podpiszemy również umowę na uporządkowanie cmentarza „po hiszpance” w Lubinie, na które mamy dofinansowanie. Wspólnie z WPN i konserwatorem zabytków będziemy porządkować ten teren, w tym przeprowadzimy nasadzenia zieleni i uporządkujemy nagrobki. Jest także zainteresowanie ze strony niemieckiej udziałem w projekcie Interreg – działania miękkie, m.in. zajęcia z dziećmi, czy nauka języka niemieckiego. Trzeci projekt jest niepewny ze względu na wady i trudności techniczne.

Radna Ewa Trott zawnioskowała o wyznaczenie miejsca na składowanie choinek doniczkowych, które po świętach będzie można ponownie nasadzić. Będąc przy głosie radna zapytała,

czy mamy już dokładne plany związane z kolumbarium. Wracając do tematu ostatniego nagłego oblodzenia i opadów śniegu radna prosi o podejmowanie szybszych reakcji

Zdaniem Pani Prezes przyjęcie tych drzewek może być trudne, ponieważ często korzenie są przycięte, ale samo zadanie jest możliwe do realizacji. Burmistrz dodał, wykonamy dokumentację fotograficzną drzewek oddawanych przez mieszkańców i ocenimy, czy kontynuować akcję. W temacie kolumbarium, po uzyskaniu kompletnej dokumentacji będziemy mogli przedstawić projekt. Kolumbarium nie będzie jedną dużą ścianą, lecz kilkoma mniejszymi.

W temacie cmentarza radna Klucha zwróciła się z prośbą o częstsze koszenie trawy w nowej części na obrzeżach.

Radny Cieślakiewicz w nawiązaniu do akcji zima powiedział, że wyjazd o 7:45 był zbyt późno.

Pani Prezes powiedziała, że mamy dwie osoby zajmujące się sytuacją pogodą. Koordynator ds. zimy działa na podstawie meldunków koordynatora pogodowego, który monitoruje warunki w nocy. O 4:00 była informacja o braku oblodzenia. Sytuacja zmieniła się około 6:00 rano. Zgodnie z przepisami czas reakcji powinien nastąpić do dwóch godzin po ustąpieniu opadów. My zadziałaliśmy znacznie szybciej.

Skoro Pani Prezes twierdzi, że reakcja była szybko, to dlaczego przy SP2 pracownicy spółki pojawili się dopiero przed 8:00?

Pani Konkolewska wyjaśniła, że jest to związane z harmonogramem odśnieżania ulic. Szkoła w Wapnicy znajduje się 3 strefie. Ale przygotowujemy aneks, dzięki któremu SP2 w Wapnicy znajdzie się wyżej w kolejności. Na prośbę radnej Natkańskiej przedstawiono nowy harmonogram odśnieżania ulic.

Dla radnego Mazura zaskakującym jest to, że harmonogram zmieniono dopiero teraz, mimo wcześniejszych wniosków.

Możemy wprowadzić dodatkowy dyżur przy niepewnej pogodzie, ale wymaga to dodatkowych środków finansowych- powiedział Burmistrz. Zmienimy też metodę odśnieżania z soli na chlorek magnezu. Jest to droższy sposób, ale skuteczniejszy.

Na pytanie Pan Henryka Nogali, czy uczniowie szkół opiekują się lapidariumi na cmentarzach Pani Prezes nie potrafi tego określić, ponieważ pracownicy spółki regularnie je sprzątają, zapewniając jednocześnie kwiaty oraz znicze. To nasze zadanie administracyjne i dbamy o nie. Na pytanie radnego Czmocha o przygotowanie sprzętu na przyszły sezon Pani Prezes wyjaśniła, że sprzęt dzierżawiony od gminy jest u nas i jest on sprawny – mówimy tu m.in. o zamiatarkach i śmieciarkach. Radny zadał to pytanie, ponieważ były sygnały od pracowników o niesprawnym sprzęcie.

Sprzęt ulega awariom i jest naprawiany, często przez naszych pracowników- wyjaśniła Pani Konkolewska. Na pytanie radnego Osińskiego, jaką kwotę przeznaczono na cmentarz Pani Prezes powiedziała, że są to środki w wysokości ok. 700 tys. z wkładem własnym 15% ?

Radna Katarzyna Natkańska zapytała, dlaczego w administracji są umowy dzierżawy, a na stadionie umowa użyczenia?

Jest to związane z tym, że na stadionie nie płacimy czynszu, ponosimy jedynie koszty eksploatacji- wyjaśniła Pani Prezes. Na pytanie Pana Czmocha o przychody PSZOK wyjaśniono, że przychody na 2026 r. to 380 tys. zł. Na ten rok ich nie ma, ponieważ PSZOK został nam powierzony dopiero teraz. Otrzymaliśmy umowę powierzenia. Jeśli chodzi o wynagrodzenia bezosobowe dotyczą umów zlecenia.

5. Informacja o sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyli przedstawiciele spółki z o.o. Trofana. Przedstawiono proponowane zmiany w planie miejscowym, które są ostatnim etapem inwestycji. Wskazano m.in. na budowę ogrodów zimowych i budowę parkingu.

Radny Konrad Czmoch zwrócił uwagę, że 16 metrowy obiekt jest zbyt duży, a radna Ewa Trott zauważyła, że sytuacja, w której obiekt funkcjonuje bez parkingu, jest nietypowa. W nawiązaniu do parkingów radna Czyż zapytała, dlaczego inwestor nie zabezpieczył swoich interesów w postaci miejsc parkingowych przy pierwszej rozbudowie obiektu.

Inwestor wyjaśnił, że parkingi miały być realizowane w III etapie inwestycji.

Burmistrz powiedział, że w nowym planie parkingi nie zostały uwzględnione, a sam obiekt budowany był opracowany na wzorcach wcześniejszych planów.

Radna Czyż podkreśliła, że posesja jest zabudowana do maksimum.

Radny Mazur zasugerował przygotowanie spójnego wniosku, który będzie zgodny z wcześniejszymi dokumentami. Chcemy poznać koncepcję, do której można się odnieść. Koniecznym jest więc przedstawienie konkretnego wniosku wraz z wizualizacją- odpowiedziała Pani Klucha.

Burmistrz przypomniał, że od 2023 r. rozpoczęła się procedura zmiany planu i od tego czasu składane są wnioski o zagospodarowanie terenu przy ul. Zdrojowej. Obszar ten przeznaczony jest pod usługi turystyczne, a nie parkingowe i nie przewiduje kondygnacji podziemnych. Obecnie jesteśmy na etapie przyjęcia planu, więc ciężko cokolwiek zmieniać bez cofnięcia procedury.

Radny Konrad Czmocho zauważył sprzeczność między wcześniejszymi wnioskami, a obecną koncepcją. Obecna dyskusja dotyczy garaży, czy apartamentów? Dla radnego proponowana wysokość nowego obiektu 16 metrów to zbyt dużo.

Wcześniejszy wniosek był jasno sprecyzowany- przypomniała Pani Czyż. Zgoda dotyczyła zabudowy ogródka, nie zaś rozbudowy obiektu, dlatego Rada zawnioskowała do Burmistrza o nieuwzględnianie tego w planie. Burmistrz z kolei zauważył, że brak parkingu przy budowie usług turystycznych może prowadzić do problemu niezbilansowania potrzeb inwestora.

Inwestor powiedział, że parking jest szalenie ważny przy tej inwestycji. Od początku zakładaliśmy jego budowę w ostatnim etapie. Obecnie, aby zabezpieczyć miejsca postojowe współpracujemy z innymi parkingami.

Burmistrz przypomniał, że w ostatnim wniosku nie było wzmianki o parkingu. Wskazano przesunięcie linii zabudowy oraz budowę nowego obiektu do 16 m wysokości.

Radny Mazur ponownie podkreślił, że dla radnych ważny jest konsekwentny wniosek, do którego można się odnieść i zająć stanowisko. Radna Klucha zgadza się z tą wypowiedzią. Prosimy o złożenie konkretnego wniosku z wizualizacją.

W związku z obecnością projektantów planu zagospodarowania przestrzennego M-1 Pani Anny i Macieja Siekierskich radni przystąpili do omówienia zmian.

Głównym pytaniem, na które chcemy znać odpowiedź, jest to, czy chcemy dopuścić inne funkcje, czy zostaje jak jest. Pamiętajmy, że ta działka jest prywatna i musimy się liczyć z tym, że jak pogorszymy parametry to będziemy płacić odszkodowanie- przypomniał Burmistrz. Na pytanie radnej Czyż, czy są rozmowy z właścicielem tego terenu o zmianie funkcji Burmistrz powiedział, że nie będzie rozmawiać z inwestorem nie znając wcześniej stanowiska radnych. Dlatego pytanie w jakiej formule zostawiamy plan, a w którym kierunku go zmieniamy?

Zdaniem radnej Kluchy powinniśmy określić wysokość oraz wskazać funkcję.

Radni przyjęli zmianę studium z parametrami, które plan honorował i była na to zgoda właścicieli tych terenów. Można więc przyjąć stwierdzenie, że plan jest wypośrodkowaniem tego wszystkiego- powiedziała Pani Siekierska. Mieszkaniówka jednorodzinna pozostaje zatem bez zmian. Chodzi tylko o teren sąsiadujący. Zmiany będą wiązały się z ponowieniem procedury i wyłożeniem planu. Cały analizowany teren ma ponad 7 tys. m² Maksymalna zabudowa jest do 5 400 m. na tej powierzchni można wybudować ok. 280 lokali. W ogólnym rozrachunku proponowane zmiany powodują, że inwestor zyskuje na nich korzyść, ponieważ dostaje więcej metrów przy wysokości 12,5m. 40% zabudowy UT i 30% zabudowy parkingowej.

Radna Czyż przypomniała, że miejsca parkingowe i tak muszą być zapewnione przy budowie obiektu. Ile

Projektant zgadza się z radną. Miejsca postojowej muszą być zapewnione, natomiast mówimy tu o miejscach ogólnodostępnych. Dlatego według nowego planu mamy usługi turystyki i parking.

Radny Stanisław Chabinka jest za zmianą funkcji na funkcję usługową. Nie będzie 400 mieszkań, będą za to usługi, które zarówno dla nas jak i inwestora będą korzystane. Dodatkowo od strony ekonomicznej propozycje spełniają oczekiwania.

Mamy obawę, że inwestor zrealizuje UT, ale parking nie będzie ogólnodostępny i tego nie możemy wykluczyć. Pytanie, czy dopuszczamy parkingi i zwiększamy wysokość- powiedziała Pani Czyż.

Na pytanie radnego Chabinki, czy można wpisać pewne obostrzenia do planu Burmistrz za potwierdzeniem projektantów powiedział, że można wprowadzić zapis, że na parkingu ogólnodostępnym nie można bilansować miejsc postojowych.

Według wyliczeń radnego Mazura, działka o pow. 7 tys. m², z czego 20% powierzchni to funkcja parkingowa daje 2 tys., co daje ok 70 miejsc postojowych w jednej kondygnacji. Więc jeśli sobie zwizualizujemy wysokość do obecnej zabudowy wokół to nie jest to dużo. Najważniejsze, że w planie można ująć, że parking będzie ogólnodostępny.

Pan Siekierski podał obecne parametry: 12,5 m wysokość i parking ogólnodostępny, 30% zabudowy usług turystycznych. 70% powierzchni zabudowy. 40% funkcji usług turystyki i minimum 20% na parking. UKOK to jeden teren elementarny z 70% powierzchni zabudowy i udział dwóch funkcji, która rozkłada się do minimum 40% funkcji usługowej i minimum 20% na parking.

W toku dyskusji ustalono następujące parametry

30% zieleni

10% powierzchni przepustowej

Maksymalna 60% zabudowy

Minimum 40% funkcji turystycznej czyli 40% do 80%

Minimum 20% funkcji parkingowej czyli 20% do 60%.

Parking ogólnodostępny do 12,5 m wysokość i usługi turystyczne.

Wskazanie dodatkowego wjazdu na teren U-KOG od ul. Komunalnej

Za akceptacją powyższych parametrów byli wszyscy radni obecni na posiedzeniu.

Radny Tristan Belter, obecny zdalnie na posiedzeniu w formie gościa nie zgadza się a budowę parkingu w takiej wysokości.

W posiedzeniu Komisji uczestniczył projektant planu Promenada Centrum III Pan Tomasz Furmańczyk. Radna Iwona Czyż przypominała, że nie mamy w planie ujętej Trofany, którą prosiliśmy wykreślić. I był to wniosek najdalej idący- dodał Pan Jarosław Mazur. Zostało to wyłączone, ponieważ nie zgadzaliśmy się z taką zabudową, a chcieliśmy iść dalej z planem. Sprzeciw inwestora dotyczy zupełnie czegoś innego. Pamiętajmy, że konserwator nie zgodzi się na podziemne garaże. Natomiast gdyby inwestor zgodził się na mniejszą zabudowę w podobną w stylu obecnych nieruchomości, radni nie mieli by aż takich wątpliwości.

Pan Furmańczyk przypominał, że uwaga inwestora dotyczyła zabudowy od frontu na ogrody zimowe. Jeśli chcemy wyeliminować i zmienić plan to znowu trzeba cofnąć się do ponownego wyłożenia. Więc z uwagi na zaawansowane prace projektowe wyłączamy to wszystko albo pozwalamy na zabudowę od frontu. W gestii samego inwestora jest przedstawienie jednolitej linii tego pisma. Pani Przygodzka dodała, że wniosek, który otrzymali radni wpłynął poza procedurą planistyczną. Więc uznając go, cofamy się ze wszystkim do początku procedury.

Czyli jeśli zgodzimy się na tarasy zimowe to i tak musi być nowe wyłożenie- zapytała Pani Klucha.

Wszystkie uwagi, które były zgłoszone oraz wnioski głosowane przez radnych zostały uwzględnione.

Daleko idącym wnioskiem były te ogródki zimowe, o których rozmawiano jeszcze w poprzedniej kadencji i na to poprzednia Rada wyraziła zgodę. Nie wyrażaliśmy natomiast zgody na tą dodatkową zabudowę. Możemy utrzymać zmianę dotyczącą ogrodów zimowych.

Po uzyskaniu wytycznych od radnych został przygotowany nowy projekt – przypominała Pani Andżelika Przygodzka. Projektant chce wiedzieć w jakim kierunku to zmierza, czy znowu zmieniamy plan, czy go przeredagujemy, czy przyjmujemy w tej formie? Te informacje są również potrzebne, aby zaplanować koszty. Na pytanie radnej Kluchy, czy jest możliwość wprowadzenia planu punktowego dla tej działki Pani Przygodzka powiedziała, że w każdej chwili inwestor może się zwrócić o zmianę planu na jego terenie.

Wniosek:

Pozostawienie terenu 3UT w granicach opracowania planu. Usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w pierzei ulicy Zdrojowej. Pozostawienie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla istniejącego budynku oraz linii zabudowy dla kondygnacji parteru przylegającej do istniejącego budynku.

Skorygowanie wskaźnika udziału powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy. Za przyjęciem wniosku komisje głosowały:

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

KSKiS – 2 radnych za, 4 osoby wstrzymały się od głosu.

Pan Furmańczyk omówił jeszcze raz wszystkie pozostałe uwagi. Funkcja na terenie oceanarium nie jest rozszerzona. Dopuszczamy tylko lokalizację parkingu. Nie ma natomiast doprecyzowanego tematu czy będzie to parking nadziemny, czy podziemny.

Burmistrz poprosił o zajęcie stanowiska dotyczącego planu Promenada Centrum 3.

Za przyjęciem planu po zmianach i z powyższym wnioskiem komisje głosowały:

KRGiB- 5 radnych za przyjęciem.

KSKiS- 4 radnych za, 2 radnych wstrzymało się od głosu..

6. Rozpatrywanie i opiniowanie spraw przekazywanych przez Radę, komisje, Przewodniczącą Rady i członków komisji.

- 1) Przewodnicząca Rady poinformowała, że dostaliśmy pismo od MTBS wraz z dokumentacją, która jest do wglądu w biurze rady.
- 2) Zintegrowany plan inwestycyjny dla części obszaru miasta Międzyzdroje w rejonie ulic: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego. Nowomyśliwska, Komunalna.
Pani Przygodzka omówiła zaproponowane przez inwestora zmiany:
 - a) Dostosowano wysokość zabudowy do studium.
 - b) Wskazano dopuszczenie możliwości bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na innych powierzchniach np. w postaci zieleni wertykalnej.
 - c) Wskazano, jako inwestycję uzupełniającą wykonanie drogi w obrębie działki 568/29, zamiast wybudowania placu miejskiego.
 - d) Wskazano zmianę funkcji na mieszkaniówkę.
 - e) Zbilansowanie z istniejącymi już miejscami parkingowymi poza tym terenem elementarnym.

Procedura jest następująca. W ciągu 3 dni od złożenia planu integracyjnego organ wykonawczy przedkłada go Radzie Miejskiej, o ile spełnia wszystkie wymogi,. Jeśli nie to jest wezwany do ich uzupełnienia. Następnie Rada wyraża zgodę na przystąpienie do procedury, bądź tej zgody nie daje. Jednakże w każdej chwili gmina może przerwać procedurę. Jeśli Rada wyrazi zgodę to wyznacza negocjatora, który może procedować ew. Rada nie ma określonego czasu na zajęcie stanowiska.

- 3) Sprzeciw wobec zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 570/5 i 571/2 przy ul. Kolejowej.
- 4) Petycja/sprzeciw przeciwko rozbudowie i nadbudowie obiektu Oceanarium.
- 5) Pismo w sprawie braku przydziału lokalu przez MTBS.

7. Rozpatrywanie wniosków mieszkańców przedkładanych przez nich osobiście lub za pośrednictwem radnego.

8. Zakończenie posiedzenia komisji Rady Miejskiej.

Prowadząca obrady w związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia zamknęła Komisję, godz.17.00.

Protokołowała:

Sylwia Jakubowska

Przewodniczący Komisji:

KRGiB Dorota Klucha

KSKiS Katarzyna Natkańska