

SG. 1512.1.2026

p. Kacubai'sli
p. Banicchio
28.05.2026



Kancelaria Urzędu Gminy
w Sztutowie

Sztutowo 2026-05-26

27. 05. 2026

dnia wpływu
podpis
15/7/2026

Petycja z dnia 07 maja 2026 r. złożona do władz Gminy Sztutowo zostaje zmodyfikowana i ponownie złożona oraz zawiera podpisy osób, które wspólnie z jej pierwotnym autorem wnoszą o ponowne przeanalizowanie zasadności realizacji inwestycji związanej z budową trzykondygnacyjnego bloku mieszkalnego z mieszkaniami na wynajem na działce nr 760/9 obręb Sztutowo.

Wójt Gminy Sztutowo

Petycja do władz Gminy Sztutowo w sprawie inwestycji związanej z budową domu wielorodzinnego na działce nr 760/9 w miejscowości Sztutowo.

Jako mieszkańcy Gminy Sztutowo, właściciele działek znajdujących się w niedalekiej odległości od działki nr 760/9 lub w jej zasięgu oddziaływania i sąsiedztwie, zwracamy się z niniejszą petycją o wstrzymanie i ponowne przeanalizowanie planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego, na obszarze której, z dużym prawdopodobieństwem wyklucza się możliwość wzniesienia 3-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego bez szkody dla środowiska naturalnego i bez szkody dla sąsiadujących z inwestycją posesji oraz ład przestrzennego tej części miejscowości Sztutowo.

Przede wszystkim niezbędne jest wskazanie, że teren, którego dotyczy planowana inwestycja budowy domu wielorodzinnego znajduje się na obszarze, w którym od kilku lat rozpoczęto inwestycje polegające na budowie obiektów z wykorzystaniem do obsługi turystów-wynajem. Taki charakter mają działki nabyte przez nas - mieszkańców Gminy Sztutowo. Inwestycje właścicieli działek zostały poczynione w przeświadczeniu, że w miejscu tym nigdy nie będzie

miała miejsca budowa tak dużego kubaturowo budynku wielorodzinnego. Zarówno Wójt Gminy jak i Radni Gminy wiedzą, że znaczne nakłady finansowe na budowę przez nas domów z przystosowaniem dla obsługi turystów, zostały poniesione w oparciu o założenie, że teren będzie atrakcyjny pod względem turystycznym. Nie ulega wątpliwości, że planowana inwestycja budowy bloku mieszkalnego stoi w sprzeczności z pierwotnym przeznaczeniem tego obszaru (jako pewnej urbanistycznej harmonijnej całości) i niewątpliwie doprowadzi do nieodwracalnej zmiany charakteru całej okolicy. Obszar ten aktualnie pełni funkcję wypoczynkową i przyciąga turystów swoją kameralnością oraz walorami przyrodniczymi. Intensywna zabudowa mieszkaniowa doprowadzi do zwiększenia hałasu, zanieczyszczeń oraz degradacji środowiska naturalnego, co bezpośrednio wpłynie na spadek atrakcyjności turystycznej. Zabudowa wielorodzinna jest nieadekwatna do istniejącej niskiej zabudowy letniskowej i narusza zasady ładu przestrzennego oraz harmonijnego rozwoju tego obszaru.

Planowana inwestycja, a w szczególności posadowienie budynku wielorodzinnego w bezpośrednim sąsiedztwie działek o przeznaczeniu wypoczynkowym w sposób oczywisty narusza nasz interes. Zaufaliśmy bowiem polityce przestrzennej Gminy i jej władzom, w związku z czym podejmowaliśmy decyzje inwestycyjne w przekonaniu o stabilności przeznaczenia terenu, na którym zostały wzniesione nasze obiekty. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej znacząco obniży atrakcyjność turystyczną miejsca oraz wartość poczynionych inwestycji. Obniży także poczucie komfortu osób, które nie obsługują turystów, a decyzje o zamieszkaniu przy ul. Obozowej w przedmiotowej części podjęły w związku z wyjątkowymi cechami tego miejsca, które było przyjazne, spokojne i pozwala na odpoczynek.

Wskazujemy także, że droga dojazdowa do nieruchomości została wybudowana przy istotnym udziale finansowym mieszkańców tego terenu – właścicieli działek, a właściwie wyłącznie dzięki ich nakładom. Była wykonana z myślą o ruchu lokalnym o niewielkim natężeniu. Planowane wykorzystanie drogi przez ciężki transport budowlany oraz zwiększony ruch związany z zabudową wielorodziną doprowadzi do jej szybkiej degradacji, pogorszenia bezpieczeństwa oraz wzrostu kosztów utrzymania. Zwracamy także uwagę, że posadowienie budynku dla 12 rodzin na stosunkowo niewielkiej działce, z której część jest wykluczona z zabudowy (tereny leśne) spowoduje, że komfort rodzin zajmujących lokale mieszkalne może być nadwyrężony i w rezultacie miejsce nie będzie przyjazne dla „rodzin z dziećmi”. W tym miejscu wnosimy także o rozważenie czy cel, który pierwotnie przyświecał władzom Gminy, przy podejmowaniu decyzji o przystąpieniu do spółki SIM KZN Pomorze Gdańskie sp. z o.o.

– zwiększenie liczby mieszkańców Gminy Sztutowo rzeczywiście zostanie osiągnięty. Plan wykonania 4 kawalerek zdecydowanie nie jest dedykowany „młodym małżeństwom”, które planują posiadać dzieci. W rezultacie zatem wyzbycie się prawa do nieruchomości o znacznej wartości i poniesione już wydatki mogą okazać się dla Wspólnoty Gminy Sztutowo społecznie nieopłacalne. Przy podejmowaniu ostatecznej decyzji, co do przekazania działki nr 760/9 do podmiotu niezależnego od Gminy Sztutowo, w której głosem będzie głos odpowiadający wielkości udziału w spółce, prosimy o wzięcie pod uwagę kto będzie podejmował decyzję o wysokości czynszu. Wbrew temu, czego można było się dowiedzieć na zorganizowanym w dniu 18 maja 2026 r. zebraniu to nie Radni Gminy Sztutowo będą podejmowali decyzję w tej sprawie a Zgromadzenie Wspólników, które będzie reprezentowane przez Wójta Gminy – władzę wykonawczą. Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach budownictwa mieszkaniowego *stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.*

Podjęcie decyzji o wyzbyciu się mienia gminnego, które „przypieczętuje” zgodę na zaplanowaną inwestycję może w dalszej przyszłości okazać się dla mieszkańców niekorzystne. Pomimo bowiem ograniczeń w ustalaniu wysokości czynszu (5 % zgodnie ze wskazaną powyżej ustawą) może okazać się, że koszty realizacji inwestycji będą na tyle wysokie, że w dalszej perspektywie zamieszkanie w wybudowanym budynku mieszkalnym przy obowiązkowej partycypacji finansowej może okazać się mniej opłacalne niż wynajęcie mieszkania w budownictwie komercyjnym. Nie ulega bowiem wątpliwości, że już dziś część mieszkań na osiedlach mieszkaniowych w Gminie Sztutowo nie jest wykorzystywana przez większą część roku.

Formułując przedmiotową petycję czujemy się zobowiązani do wskazania, że teren, na którym planowane jest wybudowanie kilkukondygnacyjnego budynku jest terenem podmokłym, na którym przeważają torfowiska, co oznacza, że budowa obiektu wielorodzinnego będzie wymagała wymiany gruntu - po przeprowadzeniu dokładnych badań i uzyskaniu zgód właściwych organów. Z podawanych informacji wiemy, że zostały przeprowadzone badania tego terenu, które pozwoliły na wydanie decyzji o pozwoleniu na

budowę. Niemniej badania nigdy nie dają w 100 % odpowiedzi na pytanie czy rzeczywistość nie będzie wymagała poniesienia większych niż planowane wydatków na wymię gleby, a w rezultacie czy koszt budowy jednego mieszkania wpisuje się w ideę budownictwa mieszkaniowego z tanim czynszem dla osób o umiarkowanych dochodach. Nie ulega jednak wątpliwości, że Program Społecznego Budownictwa Czynszowego nie pozwala określać wartości planowanego do uzyskania od lokatorów czynszu w całkowitym oderwaniu od kosztów całej inwestycji. Pomimo, że nie mamy pełnej wiedzy, co do wartości dotacji możliwej do uzyskania przez Gminę Sztutowo, to jednak oferowane kwoty dofinansowania nie pozwalają na optymistyczne przewidywania, że budżet całej inwestycji „zostanie domknięty”.

Prosimy także przy podejmowaniu decyzji o wzięcie pod uwagę, że na chwilę obecną zaplanowany dojazd do miejsca budowy ma się odbywać ulicą Leśny Zakątek, co daje pewność, że droga ulegnie zniszczeniu i co najmniej przez kilka lat dojazd do naszych posesji będzie znacznie utrudniony.

W związku z powyższym wnosimy o:

- wstrzymanie procedury związanej z realizacją inwestycji budowy budynku wielorodzinnego,
- przeprowadzenie ponownej analizy zgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- uwzględnienie interesów mieszkańców oraz inwestorów, którzy ponieśli nakłady w oparciu o dotychczasowe przeznaczenie terenu,
- przeprowadzenie konsultacji społecznych w tej sprawie,
- rozważenie utrzymania turystyczno-rekreacyjnego charakteru przedmiotowego obszaru.
- rozważenie czy realizacja inwestycji w planowanym miejscu to rzeczywiście prawdziwa korzyść dla mieszkańców Gminy Sztutowo i czy zgoda na budowę domów na wynajem na działce nr 760/9 to decyzja podejmowana w imieniu lokalnej społeczności czy w imieniu „zainteresowanych” wynajęciem mieszkania w nowo wybudowanym budynku

Liczymy na uwzględnienie naszego stanowiska oraz podjęcie działań zmierzających do ochrony ładu przestrzennego, interesu społeczności lokalnej oraz funkcji turystycznej tego terenu. Dodatkowo uprzejmie prosimy o zorganizowanie spotkania Radnych i Wójta Gminy Sztutowo z zainteresowanymi mieszkańcami Gminy Sztutowo w celu przedstawienia nam precyzyjnych informacji, które pozwalają na uznanie, że zasadna jest budowa domu wielorodzinnego oraz wysłuchania naszych wątpliwości, co do zasadności podejmowania działań pozwalających na wybudowanie domu wielorodzinnego.

Z poważaniem

[Redacted signature and stamp area]