

nr rob. 107/24

STANOWISKA NR .../2024
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia.....2024 r.

w sprawie przeciwdziałania ingerencji w układy urbanistyczne olsztyńskich osiedli oraz wykorzystania materiałów rozbiórkowych na terenie gminy Olsztyn

Na podstawie § 19 pkt 2 Statutu Miasta Olsztyna, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXIV/570/17 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie Statutu Miasta Olsztyna (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z 2017r. poz.2603 ze zm.) Rada Miasta Olsztyna stanowi co następuje:

§ 1. Rada Miasta Olsztyna wyraża swoje zdecydowane poparcie wobec koncepcji **nie ingerowania** w układy urbanistyczne osiedli (Jaroty, Pieczewo, Generałów, Nagórki, Kormoran, Pojezierze, Kętrzyńskiego, Podgrodzie, Grunwaldzkie) na obszarach, gdzie znajdują się bloki wybudowane w technologii wielkopłytowej.

§ 2. Rada Miasta Olsztyna wyraża swoje zdecydowane poparcie wobec koncepcji przeciwdziałania zabudowie terenów zielonych, rekreacyjnych, boisk sportowych, placów zabaw oraz przestrzeni sąsiedzkich na osiedlach (Jaroty, Pieczewo, Generałów, Nagórki, Kormoran, Pojezierze, Kętrzyńskiego, Podgrodzie, Grunwaldzkie) na obszarach, gdzie znajdują się bloki wybudowane w technologii wielkopłytowej.

§ 3. Rada Miasta Olsztyna wyraża swoje poparcie dla koncepcji, aby wszelkie materiały rozbiórkowe pochodzące z inwestycji prowadzonych przez Gminę Olsztyn zostały zweryfikowane pod kątem możliwości ich ponownego wbudowania na bieżących lub kolejnych inwestycjach.

§ 4. Wykonanie stanowiska powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta.

§ 5. Stanowisko wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Łukasz Łukaszewski

RADCA PRAWNY

Marcin Ignatowski



Uzasadnienie

Zdecydowana większość osiedli bloków wybudowanych w technologii wielkopłytywowej (osiedla z wielkiej płyty) posiada układ urbanistyczny, który nie jest obecnie praktykowany przy planowaniu nowych osiedli. Osiedla z wielkiej płyty charakteryzują się dużymi przestrzeniami pomiędzy blokami, dużą ilością zieleni, placów zabaw, boisk czy terenów rekreacyjnych (wszystkie te obszary nazywane są dalej „wolne zielone przestrzenie”). Na terenie Olsztyna najczęściej tego typu zabudowy znajduje się na terenach osiedli: Jaroty, Pieczewo, Generałów, Nagórki, Kormoran, Pojezierze, Kętrzyńskiego, Podgrodzie, Grunwaldzkie. Należy podkreślić, iż większość powierzchni podanych osiedli, nie jest na ten moment objęta uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie sektor deweloperski traktuje tereny zielone czy rekreacyjne na swojej inwestycji jako barierę do maksymalizacji zakładanego zysku. Sektor deweloperski w 2023r wybudował 97% nowych budynków wielorodzinnych na terenie Polski.

Obecnie w wielu miejscach w Polsce szukające przychodów gminy jak i spółdzielnie mieszkaniowe wyprzedają pod nowe inwestycje mieszkaniowe tereny zielone, rekreacyjne czy tereny boisk sportowych, znajdujące się w obszarach osiedli z wielkiej płyty. Rodzi to często liczne konflikty społeczne z mieszkańcami przyległych bloków wielorodzinnych. Zagęszczanie zabudowy ma sens, jeśli jest ono odpowiednio zaplanowane i nie narusza komfortu życia mieszkańców. Nieodpowiedzialne zagęszczanie zabudowy kosztem zaplanowanych na etapie projektowania osiedli „wolnych zielonych przestrzeni”, prowadzi do pogorszenia komfortu życia mieszkańców, konfliktów oraz anomii społecznych.

Podczas październikowej sesji olsztyńskiej Rady Miasta mogliśmy usłyszeć, iż atrakcyjne tereny pod budownictwo mieszkaniowe na terenie Olsztyna zaczynają się kończyć. W związku z tym zarówno u władz gminy Olsztyn jak i u dążących do zwiększenia dochodów władz olsztyńskich spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, może zrodzić się pokusa, aby nowych terenów inwestycyjnych szukać właśnie w obszarach „wolnych zielonych przestrzeni” osiedli z wielkiej płyty.

Niniejsze stanowisko obliguje władze gminy Olsztyn do przeciwdziałania ingerencji w „wolne zielone przestrzenie” olsztyńskich osiedli z wielkiej płyty.



Podczas realizacji II etapu budowy linii tramwajowej, w ciągach ulic m.in. Wilczyńskiego, Krasickiego, Wyszyńskiego, Piłsudskiego, zostały zmodernizowane chodniki. Należy jednak zwrócić uwagę, że część nawierzchni chodników wzdłuż wymienionych ulic, była przed rozpoczęciem inwestycji tramwajowej w stanie co najmniej dobrym. W związku z tym można było oczekiwać, iż polbruk ten zostanie w jakiś sposób przez Gminę Olsztyn zagospodarowany. Stało się jednak inaczej i 20 000m² polbruku nadającego się do ponownego wbudowania zostało uznane za bezużyteczne i skruszone przez wykonawcę inwestycji tramwajowej. Materiał ten mógł zostać wbudowany na kolejnych inwestycjach miejskich, wykorzystany przy realizacji projektów z OBO, czy sprzedany lub przekazany olsztyńskim wspólnotom i spółdzielniom mieszkaniowym.

Obserwując działania innych gmin w zakresie wykorzystania materiałów rozbiórkowych, można zauważyć, iż prowadzą one aktywną politykę w zakresie zmniejszania kosztów inwestycji właśnie poprzez wykorzystanie materiałów rozbiórkowych.

Gminę Olsztyn czekają w najbliższej przyszłości kolejne inwestycje. W konsekwencji tego Gmina Olsztyn będzie miała możliwość zagospodarowania wielu kolejnych materiałów rozbiórkowych. W naszej ocenie należy wszystkie materiały rozbiórkowe zweryfikować pod kątem ich ponownego wykorzystania, a następnie wykorzystać, celem obniżenia kosztów inwestycji na terenie Gminy Olsztyn.

