

Olsztyn, dnia 1 kwietnia 2026

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
KANCELIARIA OGÓLNA

2026-04-03

Nr: 04.0532.8000

Lukasz Łukaszewski
Przewodniczący Rady Miasta
Olsztyna
Rada Miasta Olsztyna
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

PETYCJA

Szanowny Panie Przewodniczący,

My, niżej podpisani mieszkańcy Osiedla Podleśna, na podstawie art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach, zwracamy się z petycją o interwencję i podjęcie pilnych działań dotyczących osiedla, w zakresie dotyczącym ul. Chełmińska i ul. Rataja, mających na celu rozwiązanie problemów gospodarki wodnej (melioracyjnej) związanej z odprowadzeniem, retencjonowaniem wód opadowych i roztopowych oraz zabezpieczenia dróg publicznych osiedla przed ich dewastacją i negatywnym oddziaływaniem ruchu transportu publicznego na nieruchomości mieszkańców w związku z wyrażeniem zgody na realizację inwestycji deweloperskich na osiedlu Podleśna. Prosimy o zobowiązanie Prezydenta Miasta Olsztyna do realizacji ww. działań, wraz z określeniem terminu przeprowadzenia inwestycji, zabezpieczenia środków na ten cel i przeprowadzenia procedur administracyjnych w tym zakresie przez samorząd.

Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 30 września 2016 r. sygn. akt I ACa 1195/15 podkreślił, że „Uznanie przez ustawodawcę określonego zadania jako obowiązkowego powoduje, że na gminie (jej organach) ciąży obowiązek ich wykonania, od którego nie może się ona odstąpić czy go w jakikolwiek sposób obowiązku tego ograniczyć, a członkowi wspólnoty samorządowej (mieszkańcowi gminy) służy roszczenie mające doprowadzić do jego rzeczywistej realizacji, w odniesieniu do indywidualnej sytuacji uprawnionego.” Przykładem takiej kwalifikacji zadania własnego gminy jako obowiązkowego, jest przepis art. 7 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o samorządzie gminnym który wskazuje, że na gminie spoczywa zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, do których należą zadania własne w zakresie m.in. ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji.

Obszar osiedla Podleśna cechuje się dominującą funkcją mieszkaniową oraz relatywnie wysokim udziałem terenów zielonych, w tym kompleksów leśnych, co wpływa na jego postrzeganie jako obszaru o podwyższonych walorach środowiskowych i rekreacyjnych. Struktura zabudowy na terenie osiedla ma charakter niejednorodny i obejmuje zarówno zabudowę jednorodzinną w formie kamienic o charakterze historycznym, zabudowę jednorodzinną, jak i realizacje deweloperskie powstałe w ostatnich latach, których obecność zaczyna zaburzać zagospodarowanie przestrzenne i negatywnie oddziałuje na układ drogowy oraz stosunki wodne, w szczególności odprowadzanie wody deszczowej na sąsiednie nieruchomości, powodując ich podtapianie oraz nieprawidłowe zagospodarowywanie wody deszczowej poprzez ponadnormatywne obciążanie kanalizacji deszczowej osiedla.

Dostrzegamy zasadność realizacji inwestycji deweloperskich jako elementu rozwoju urbanistycznego Olsztyna, jednakże chcielibyśmy podkreślić, iż prowadzenie tego rodzaju przedsięwzięć powinno pozostawać w ścisłej korelacji z odpowiednim przygotowaniem oraz dostosowaniem istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. W szczególności konieczne jest zapewnienie adekwatnej przepustowości układu drogowego, wydolności infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji deszczowej oraz infrastruktury technicznej w postaci rowów odwadniających (melioracyjnych).

Brak dostosowania infrastruktury technicznej do skali realizowanych inwestycji będzie skutkować istotnym pogorszeniem warunków życia mieszkańców oraz naruszeniem zasad ładu przestrzennego. W związku z powyższym, rozwój zabudowy powinien następować z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz przy zachowaniu należytej staranności w zakresie planowania i realizacji polityki przestrzennej. W związku z tym chcemy wskazać na konieczność podjęcia oraz realizacji inwestycji przez władze samorządowe Miasta Olsztyna w zakresie rozbudowy i modernizacji systemu kanalizacji deszczowej, budowy zbiorników retencyjnych na deszczówkę, prawidłową eksploatację i utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych, celem zapewnienia jego należytej wydolności oraz dostosowania do obecnych i planowanych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Zaniechanie działań w powyższym zakresie już skutkuje powstaniem istotnych negatywnych następstw, w szczególności w postaci występowania podtopień oraz zalewania nieruchomości, przeciążenia istniejącej infrastruktury technicznej, a także pogorszenia stanu technicznego dróg i innych elementów infrastruktury publicznej. Dalsze kontynuowanie tego typu działań spowoduje intensyfikację i tak już istniejących podtopień, zalewania piwnic i długotrwałym, utrzymującym się wysokim stanem wody gruntowej. W załączeniu przedstawiamy obszerną dokumentację fotograficzną z występujących zalań i podtopień. Niewydolność systemu odprowadzania wód opadowych prowadzi do naruszenia równowagi środowiskowej, w tym zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych, jak również stwarza zagrożenie dla zdrowia i mienia mieszkańców. Brak działań ze strony Urzędu Miasta w postaci realizacji inwestycji infrastrukturalnych w tym zakresie, wydawanie uzgodnień w zakresie realizacji nowych, kolejnych inwestycji deweloperskich przez Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie bez dokonywania koniecznych nakładów na kanalizację deszczową powoduje szkody po stronie mieszkańców osiedla Podleśna. Na chwilę obecną, z informacji pozyskanych przez mieszkańców planowane są następujące inwestycje:

- a) Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem usługowym oraz garażem w parterze – ul. Rataja, identyfikator 28601_1.0023.17 (dz. 17, obręb 23).
- b) Budowa budynków mieszkalnych w miejscu budynków warsztatów samochodowych – ul. Rataja, dz. 44, 45, 46, obręb 24.
- c) Budowa budynku wielorodzinnego – dz. 23/3, obręb 23, ul. Chełmińska.

W stosunku do powyższych inwestycji wydawane są kolejne uzgodnienia w zakresie gospodarki wodami opadowymi bez koniecznych nakładów na infrastrukturę kanalizacji deszczowej. W naszej ocenie, dokonywanie uzgodnień poprzez wyłącznie wskazanie na konieczność zawarcia w przyszłości umowy na realizację określonej inwestycji dotyczącej budowy kanalizacji deszczowej bez zawarcia umowy w tym zakresie na etapie uzgodnień jest nieskutecznym mechanizmem, który powoduje, że inwestor, który uzyskuje decyzję o warunkach zabudowy, a następnie pozwolenie na budowę, może rozpocząć inwestycję deweloperską bez rozwiązania problemu z wodami opadowymi, co już w trakcie budowy będzie powodowało negatywne konsekwencje dla gruntów sąsiednich. W naszej ocenie umowa na realizację danego odcinka kanalizacji deszczowej winna być zawarta w momencie otrzymania uzgodnień, aby było to realne narzędzie zmierzające do braku negatywnego oddziaływania inwestycji deweloperskiej na grunty sąsiednie, które byłoby faktycznym zapewnieniem wykonania danej infrastruktury.

Wnosimy w związku z tym o zlecenie działań kontrolnych w tym zakresie odpowiedniej zakresom działania komisji Rady Miasta obejmującej weryfikację wydawanych uzgodnień co do korzystania (warunków budowy przyłącza) z sieci kanalizacji deszczowej oraz zawartych w tym zakresie umów z inwestorami w zakresie rozbudowy, przebudowy, czy remontu kanalizacji deszczowej, których wykonanie warunkowało realizację danej inwestycji deweloperskiej.

W związku z intensywnym rozwojem inwestycji deweloperskich na osiedlu Podleśna, wnosimy o realizację inwestycji Miasta Olsztyna, które doprowadzą kanalizację deszczową do należytego stanu technicznego oraz jej rozbudowę, która umożliwi odbiór wód opadowych z terenu osiedla. W związku z tym prosimy o podanie konkretnych dat i zakresu planowanych inwestycji, wraz ze wskazaniem jej etapu. Rozumiemy rozwój zabudowy deweloperskiej, jednakże musi być on powiązany z rozbudową infrastruktury technicznej Miasta Olsztyna.

Niezależnie od powyższego, zwracamy uwagę Rady Miasta na konieczność zwiększenia bieżących nakładów na eksploatację i utrzymanie rowów melioracyjnych osiedli, zwłaszcza będących własnością Miasta Olsztyn, w szczególności ich udrożnienie (odkrzaczenie, częściowe odtworzenie). Stan rowów melioracyjnych jest katastrofalny, co także przyczynia się do podtopień i jest elementem, który dodatkowo negatywnie wpływa na gospodarkę wodną i obciąża kanalizację deszczową, która musi przyjmować nadmiar wód opadowych. W związku z tym wnosimy o podjęcie pilnych działań w tym zakresie przez służby Pana Prezydenta i zwiększenie wydatków w tym kierunku. Prosimy o weryfikację przez Radę jak w poprzednich latach wykonywane były te obowiązki, jakie nakłady poniesiono na powyższy cel i określenie planów w tym zakresie na rok 2026 i lata kolejne. Czy Zarząd Zieleni, Dróg i Transportu realizuje te zadania wyłącznie we własnym zakresie, i czy są one wystarczające. Wnosimy o zintensyfikowanie działań związanych z utrzymaniem, eksploatacją

i odtworzeniem rowów melioracyjnych, których właścicielem jest Miasto Olsztyn, gdyż ich stan i zaniechania w tym zakresie powodują negatywne oddziaływanie na nieruchomości prywatne. Stan infrastruktury melioracyjnej obrazuje załączona dokumentacja zdjęciowa.

Zapewnienie odpowiedniej infrastruktury w zakresie kanalizacji deszczowej należy uznać za obowiązek pozostający w ścisłym związku z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego, który jest obowiązkiem wspólnoty samorządowej. Mając powyższe na uwadze, wnosimy o jak najszybsze działania w podniesionych powyżej kwestiach, ze względu na rozpoczęcie realizacji inwestycji na działce 23/3 obręb 24, która to inwestycja, w ocenie mieszkańców, nie ma zapewnionego sprawnego systemu gospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gdyż kanalizacja deszczowa nie działa, a wobec tego będą powstawać szkody w nieruchomościach sąsiednich, za co odpowiedzialność ponosi Miasto Olsztyn.