

Historia budowy osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Słonecznej w Żydowie

Na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo, Urząd Wojewódzki w Poznaniu w dniu 15.12.1984 roku wydał decyzję nr UAM/8380/230/84 zatwierdzającą plan realizacyjny budowy osiedla domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej dla pracowników Kombinat Państwowych Gospodarstw Rolnych w Żydowie .

Kombinat PGR w Żydowie był sztandarowym przedsiębiorstwem w skali kraju, osiągającym bardzo dobre wyniki w produkcji roślinnej i zwierzęcej. Przedsiębiorstwo prowadziło szeroko zakrojoną działalność inwestycyjną w zakresie budowy obiektów produkcyjnych ale również wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla pracowników (Żydowo, Czarniejewo, Niechanowo, Marysin, Jelitowo, Szczytniki Czarniejewskie, Kosmowo) wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym jak stołówki, przedszkola, ośrodki wypoczynkowe i kolonijne nad morzem i w górach i koniecznym zagospodarowaniem terenów jak drogi, chodniki, zieleń itp.

Wspomniane lata to okres gospodarki centralnie planowanej, w której zarządzanie odbywało się poprzez przydzielanie przedsiębiorstwom tzw. wskaźników dyrektywnych i limitów. O zakresie inwestycji decydowały odgórnie przydzielone limity inwestycyjne. Po 1980 roku limity inwestycyjne były coraz niższe, co nie pozwalało na zapewnienie istniejących potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego w celu zatrudnienia nowych pracowników.

Przedstawiona powyżej sytuacja stała się przestanką powstania Pracowniczego Zespołu Budowy Domków Jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy Kombinacie PGR w Żydowie. Zakładano, że po wybudowaniu domków, pracownicy opuszczą dotychczas zajmowane mieszkania służbowe i w ten bezinwestycyjny sposób Kombinat odzyska 15 mieszkań. Wielkim orędownikiem powstałego zespołu był ówczesny Dyrektor Ekonomiczny Kombinat Pan Roman Kordoński , któremu zawdzięczamy wszechstronną pomoc. Kombinat dla wybudowania 15 domków przez pracowników zapewniał:

1. Obsługę administracyjną, inwestycyjną i prawną przez służby inwestycyjne przedsiębiorstwa,
2. Wykonawstwo robót budowlanych stanu surowego zamkniętego przez Zakład Remontowo-Budowlany w Gnieźnie działający w strukturach przedsiębiorstwa,
3. Wykonanie infrastruktury (tymczasowa droga dojazdowa) oraz uzbrojenia działek z zakresie wykonania przyłączy wody, energii elektrycznej, oświetlenia, instalacji telefonicznej i kanalizacyjnej,
4. Pomoc finansową w formie umarzalnej pożyczki w Zakładowego Funduszu Mieszkaniowego.

Warunkiem członkostwa w Zespole budowy domków jednorodzinnych było zatrudnienie w przedsiębiorstwie.

Ad.1. Obsługą i koncepcją inwestycyjną przedsięwzięcia zajmowała się do 1987 roku Pani Elżbieta Stamm – Główny Specjalista ds. Inwestycji w Kombinacie PGR w Żydowie.

Początek działań polegał na wybraniu projektu technicznego domku jednorodzinny. Zdecydowano się, ze względu na niższe koszty, na wybór projektu typowego i jego późniejszą adaptację do potrzeb użytkowników i miejscowych warunków. Aby uzyskać możliwie duże i szerokie działki, zdecydowano o wyborze budynku szeregowo - atrialnego o najszerszej elewacji frontowej – nasze budynki są 14 mb. szerokie, dzięki temu ogrody nie wyglądają jak korytarze.

Kolejnym krokiem było opracowanie planu przestrzennego zagospodarowania, będącego podstawą, po jego zatwierdzeniu, do geodezyjnego wydzielenia działek i ich notarialnej sprzedaży przyszłym właścicielom. Opracowania tego planu podjął się młody architekt z Poznania Pan A. Gurzyński. Plan realizacyjny był gotowy w marcu 1984 roku i w tym roku został zatwierdzony.

W styczniu 1985 roku członkowie Pracowniczego Zespołu Budowy Domków rozpoczęli notarialny wykup na własność poszczególnych działek budowlanych a 24 czerwca 1985 roku uzyskali w Urzędzie Miasta i Gminy w Czarniejewie decyzję o pozwoleniu na budowę.

Ad.2. W 1984 roku Zakład Remontowo-Budowlany Kombinat PGR Żydowo rozpoczął prace przygotowania placu budowy tj. jego ogrodzenie, wykonanie tymczasowej drogi dojazdowej, przyłącze wody i prądu. Kierownikiem Zakładu odpowiedzialnym za budowę osiedla domków jednorodzinnych w Żydowie był pan Andrzej Szczudło, równocześnie autor adaptacji projektu typowego, człowiek bardzo zaangażowany i odpowiedzialny. Pierwszym etapem były prace przy budowie budynków od nr 1 do nr 7.

Okazało się jednak, że równoległe wykonanie w krótkim okresie czasu budowy wszystkich 15 budynków przekraczało możliwości Zakładu Remontowo-Budowlanego, dlatego też zatrudnieni zostali podwykonawcy – prywatne firmy budowlane z Gniezna, Pana Ptaka i Pana Lecha, którzy zajęli się budynkami od nr 8 do nr 15. Nadzór budowlany inwestycyjny nadal zapewnił Kombinat PGR Żydowo. Inspektorami nadzoru byli Pan Jerzy Walerjańczyk i Pan Józef Putz.

Kredyty na budowę właścicielom działek udzielił Bank Spółdzielczy w Czarniejewie. Okazało się jednak, że zgodnie z przepisami bankowymi powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 120 m kwadratowych. Projekt przewidywał większą powierzchnię, dlatego też w jego adaptacji zrezygnowano z tarasu, który później każdy wykonywał we własnym zakresie. Uzyskane kredyty w wysokości 1.500.000 zł, zgodnie z pierwotnym kosztorysem budowy miały pokryć koszty stanu surowego zamkniętego budynków. Dla obniżki kosztów budowy właściciele działek zobowiązali się do wykonania we własnym zakresie pustaków ALFA (1600 – 1800 sztuk na każdy z budynków) z materiałów powierzonych przez Zakład Remontowo-Budowlany. Było to ciężkie i trudne zadanie, ale udało się je wykonać. Niestety, szalejąca wówczas inflacja spowodowała, że pierwotnie przewidywana kwota budowy stanu surowego zamkniętego z 1.500.000 zł, znacznie wzrosła, nawet do 3.500.000 zł. Dużą satysfakcją zarówno wykonawcy jak i właścicielom sprawiło zakupienie pierwszych produkowanych w Polsce okien z tworzywa, które po dwóch, trzech latach użytkowania uległy takiemu wypatrzaniu (śnieg i deszcz przez nie wpadał do pomieszczeń), że trzeba było je niestety wymieniać. Podobna historia dotyczy płyt eternitowych na dachy. Udało się „załatwić” czerwony eternit, który po paru latach odbarwił się do popielatego.

Ad.3. Zagospodarowanie terenu osiedla w zakresie wykonania tymczasowej drogi dojazdowej, uzbrojenia w media wykonał Kombinat PGR z wyjątkiem chodników i zieleni/ po prostu już nie zdążył/. Pozytywem jest jednak, że zamiast projektowanych indywidualnych szamb dla każdego z

budynków, wykonana została instalacja kanalizacyjna osiedlowa odprowadzająca ścieki do wspólnych zbiorczych szamb na terenie osiedla, podłączonych później do oczyszczalni ścieków miasta Gniezna. Aktualnie, dojazdowa a droga osiedlowa wykonana jako droga tymczasowa placu budowy, po ponad 30 latach eksploatacji, wymaga położenia następnej warstwy dywanika bitumicznego. Potrzebę taką zgłosiliśmy do aktualnego właściciela drogi – Urzędu Miasta i Gminy w Czarniejewie – mając nadzieję, że znajdą się środki finansowe na ten cel.

Ad. 4. Środkiem finansowym wspomagającym budowę domków jednorodzinnych przez pracowników, była możliwość uzyskania częściowo umarzałnej pożyczki z Zakładowego Funduszu Mieszkaniowego tworzonego przez Kombinat PGR Żydowo w wysokości 700.000 zł. Zapisy umowy pożyczki zabezpieczyły również interesy przedsiębiorstwa, stanowiąc, że okres pracy w kombinacie wynoszący 10 – 20 lat będzie skutkowało częściową obniżką spłaty, dodatkowo po opuszczeniu mieszkania służbowego pożyczkobiorca otrzyma dodatkowo 300.000 zł.

Umowy pożyczki były zawierane od 1987 roku, a po 5 latach 1.07.1992 roku Kombinat PGR Żydowo został po zmianach ustrojowych przekształcony w Gospodarstwo Rolne Spółkę Skarbu Państwa, tym samym skończył się mecenat przedsiębiorstwa. Otrzymane pożyczki zostały spłacone bez umownych umorzeń i premii za opuszczenie mieszkań służbowych.

Reasumując:

Projekt budowy osiedla domków jednorodzinnych dla pracowników przyniósł wymierne korzyści wszystkim zainteresowanym stronom.

Kombinat PGR Żydowo, przekształcony później w Gospodarstwo Rolne Skarbu Państwa odzyskał mieszkania po pracownikach, którzy wybudowali domki. Następnie sprzedał te mieszkania uzyskując przychody.

Właściciele domków poprzez własny wysiłek finansowy i fizyczny uzyskali swoje wielopokoleniowe miejsce na ziemi, które niezmiernie cenią. Stworzyli lokalną społeczność zaangażowaną (czyli społeczne), ceniącą sąsiadów i dbającą o osiedle.

Inicjatywa obchodów 30 - tych urodzin osiedla domków jednorodzinnych w Żydowie powstała spontanicznie, gdy okazało się, że od zawieszenia „Wiechy” na pierwszym budynku tyle lat minęło.

Nazwa ulicy – Słoneczna - nadana została 15 grudnia 1989 roku Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Czarniejewie.

Opracowała: Elżbieta Stamm

Dnia 1 lipca 2016 rok