

Czy szary człowiek musi, a znany deweloper nie musi stosować się do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w Elblągu?

To pytanie stawiamy jako członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy alei Grunwaldzkiej 63 w Elblągu. To zabytkowa kamienica Dom Kataryniarza, zwana potocznie Kamienicą Merkel.

Z pewnością wielu elblązan zauważyło, że przy al. Grunwaldzkiej, w sąsiedztwie naszej zabytkowej kamienicy spod numeru 63, powstaje nowy blok – al. Grunwaldzka 65. Buduje go znany elbląski deweloper ZUB Mytych Sp. z o.o. W nowo wznoszonym budynku ma być 31 mieszkań, ale.... Właśnie bez tego przysłowiowego "ale" nie może się obejść. I tu robi się poważnie.

Wspólnota nie informowana 3 lata

Okazało się, że już w 2021r. deweloper podjął działania, zmuszające Wspólnotę naszej kamienicy do podzielenia się jedynym zjazdem i wyjazdem na nasze niewielkie podwórko z al. Grunwaldzkiej 63 z nowymi sąsiadami. Natomiast nasza Wspólnota, jako dzierżawca tego podwórza (działki nr 435 obr 16) o działaniach budowlanych dewelopera dowiedziała się z dokumentów, które z trudnością pozyskała dopiero 30 lub 31 lipca 2024 roku, **czyli 3 lata później.**

Dlaczego?

Nasz dotychczasowy Zarządca Nieruchomościami Bernard Woźny Sp. z o. o., który poinformował naszą Wspólnotę, że ma zostać także zarządcą nowej Wspólnoty Grunwaldzka 65 - **nigdy**, na żadnym etapie postępowania administracyjnego, nie przekazał członkom naszej Wspólnoty żadnych informacji, dokumentów dotyczących inwestycji prowadzonej na działkach ZUB Mytych Sp. z o.o. (nr 434, 430/4, 430/6 obr. 16), obejmującej także prace budowlane w postaci: przebudowy dzierżawionej przez nas działki nr 435 i przebudowy istniejącego zjazdu publicznego z al. Grunwaldzkiej na działkę 435 w celu późniejszego komunikowania jej z działkami należącymi do działek dewelopera poprzez działkę 435.

W związku z tym jako Wspólnota nie mieliśmy możliwości wnoszenia **jakichkolwiek uwag, odwołań, czy zaskarżeń decyzyj.** Aktualnie prowadzimy z Urzędem Miasta korespondencję w sprawie wznowienia postępowania administracyjnego dotyczącego tej inwestycji.

Co na to Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego?

Postanowiliśmy sami zbadać temat. Tu jednak zaczynają się dziać rzeczy bardzo dziwne. Przeciętny Kowalski chcąc wybudować dom musi dostosować się do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Jednakże tenże Plan nie ma zastosowania do nowej inwestycji Grunwaldzka 65. Plan wyraźnie wyznacza drogę dojazdową do działek dewelopera poprzez skomunikowanie ich z ulicą Żeromskiego!

Jako właściciele kamienicy uzyskaliśmy zatwierdzone mapy zagospodarowania terenu inwestycji, które są **niezgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.** Na jednej z map są podpisy kilku urzędników, a wśród nich są podpisy ówczesnych dwóch wiceprezydentów – Janusza Nowaka i Michała Missana - dziś prezydenta Miasta Elbląg, a na drugiej natomiast mapie jest już podpis tylko obecnego prezydenta - Michała Missana.

Pragniemy zauważyć, że Projekt i realizacja inwestycji przez ZUB Mytych Sp. z o.o. narusza **§ 4, 6, 8, 10, 20 Uchwały nr X/200/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23.10.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście – Wschód” w Elblągu oraz § 24 który mówi: „Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta”. Prezydent jest osobą odpowiedzialną za realizację Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Elbląg z dnia 23.10.2003 roku).**

Problem sygnalizacji świetlnej

Trzeba podkreślić, że dotychczasowy zjazd i wyjazd z naszego podwórza, stanowiące zaplecze dla naszej Wspólnoty oraz dojście do drzwi wejściowych naszej kamienicy przy al. Grunwaldzka 63 jest w bezpośrednim sąsiedztwie sygnalizacji świetlnej. Obecnie, gdy nasze 3-4 samochody chcą wyjechać w tym samym czasie, często muszą „odstać” dwie zmiany świateł, aby włączyć się do ruchu drogowego w al. Grunwaldzkiej.

Pytamy: jakie będą skutki, gdy tych samochodów będzie co najmniej o 31 więcej z nowej inwestycji? Nie trudno to sobie wyobrazić. Czy przyszli właściciele mieszkań w nowym bloku zdają sobie z tego sprawę?

Wiata śmietnikowa do rozebrania, albo...

By powstał zjazd i wyjazd z nowego bloku, deweloper posiadając działkę o powierzchni ok.2300m² podjął próbę „przejęcia” 1/3 części naszego podwórza (ok. 150 m²) i likwidację chodnika przy naszej kamienicy, z którego od dziesiątek lat korzystamy.

Okazuje się, że na dzierżawionej przez nas działce - stanowiącej dla nas podwórze, deweloper postawił pozbawić nas także wiaty śmietnikowej i 4 pojemników na śmieci. Ze śmieciarniami, jego zdaniem powinniśmy chodzić do śmietników na jego teren przy nowo powstałym bloku. Oczywiście ponosząc koszty jego utrzymania i koszty ich wywozu.

Mimo wymiany pism z Urzędem Miejskim w sprawie wznowienia postępowania administracyjnego dotyczącego tej inwestycji ZUB MYTYCH Sp. z o.o. w piśmie z 18.10.24 r. do członków wspólnoty informuje, że: „jeśli do 28.10.2024 r. istniejący punkt gromadzenia odpadów na działce 435 nie zostanie rozebrany uczynimy to we własnym zakresie”.

Deweloper z jednej strony żąda rozebrania przez nas wiaty śmietnikowej, bo mu przeszkadza, a z drugiej informuje ponadto, że w czasie, kiedy on będzie budował zjazd i przejazd przez działkę 435, my mieszkańcy kamienicy nie będziemy mieli możliwości wjazdu i wyjazdu na dzierżawiony przez nas teren.

Zabytek – czy to ważne?

Nowa inwestycja i zwielokrotniony ruch samochodowy przyspieszy proces dalszego spękania ścian już i tak popękanych murów, co spowoduje dalszą degradację struktury budynku. Wykonana na potrzeby naszej Wspólnoty Mieszkaniowej w maju tego roku Ekspertyza Mykologiczno – Budowlana sugeruje w trybie pilnym przeprowadzenie długotrwałych, a także kosztownych robót naprawczych fundamentów i przyziemia, których celem jest ratowanie secesyjnej, powszechnie znanej w Elblągu Zabytkowej Kamienicy przed dalszą jej dewastacją. Proszę zauważyć, że prace te muszą zostać przeprowadzone m.in. na tej części, której deweloper dokonuje „zaboru terenu” pod obmyślony przez siebie droga dojazdowa na swoją inwestycję. Czy wydanie zgód i pozwoleń na tak dużą inwestycję przy Elbląskiej Perełce, Domie Kataryniarza, zwanej potocznie Kamienicą Merkel nie wzbudziło w żadnym decydencie żadnych wątpliwości....?

Kilka dni temu prezydent Elbląga Michał Missan zaprosił elblążan na wspólny spacer malowniczymi ścieżkami Bażantarni. Teraz my, Wspólnota Grunwaldzka 63 zapraszamy pana Prezydenta Missana na spacer wokół naszej malowniczej zabytkowej kamienicy, prosząc, aby jako gospodarz miasta, rozważył potrzeby zarówno naszej Wspólnoty Grunwaldzka 63 jak i nowo powstającej Wspólnoty Grunwaldzka 65 oraz zauważył rozdźwięk w zachowaniu proporcji. My mieszkamy tu od dziesiątek lat, a mamy wrażenie, że jesteśmy tymi, który przeszkadzają ...

Na koniec mamy jeszcze kilka pytań:

- Czy pozwolenie na wykonanie drogi dojazdowej przez dewelopera do swojej inwestycji przez nasze niewielkie, dzierżawione podwórko zdobyte bez naszej wiedzy uprawnia dewelopera do nie szanowania naszych potrzeb i praw jako Wspólnoty Mieszkaniowej Grunwaldzka 63?
- Dlaczego i jak to się stało, że na dokumentach naruszających Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta podpisał się obecny prezydent Michał Missan?

My pytamy, bo jak mówi stare polskie przysłowie, kto pyta nie błądzi. Żywimy nadzieję, że dzięki pomocy elbląskich Mediów, będziemy mogli także w ostatnim tygodniu października i w okresie nadchodzących Świąt Zadumy i Wyciszenia bez problemu chodzić i parkować samochody przy naszej kamienicy.

Dziś zależy nam także na tym, by nasi przyszli sąsiedzi wiedzieli, że chcielibyśmy mieć z nimi dobre sąsiedzkie stosunki.

Rozwiązanie problemu – dobry Plan

Chcemy podkreślić, że nasza Wspólnota niczego od nikogo nie chce, nie piszemy tego w celu „ugrania” czegokolwiek. Pragniemy tylko, żeby ta inwestycja przebiegała zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. **To dobry plan.**

Przede wszystkim dla nowo powstającej Wspólnoty. Zakłada dla niej bezkolizyjną szeroką nową drogę dojazdową do ul. Żeromskiego. Plan chroni także naszą kamienicę, zabezpieczając przed nadmiernym natężeniem ruchu drogowego i postępującą degradacją. Po co więc deweloper mając ok.2300 m2 powierzchni inwestycyjnej próbuje wtłoczyć obie nasze wspólnoty w wąziutką ”dróżkę”, wypuszczając ruch prosto na sygnalizację świetlną przy ruchliwej, o każdej porze, Al. Grunwaldzkiej? Liczymy, że Prezydent zajmie właściwe stanowisko w tej sprawie.

Mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej Al. Grunwaldzka 63 w Elblągu