



WUA. 152. 2. 2023



Michalowice, dn. 01.02.2023 r.

WUA
Kochanow
01.02.23

Reprezentant:



Pani
Małgorzata Pachecka
Wójt Gminy Michałowice
Reguły, Al. Powstańców 1
05-816 Michałowice

dot. spotkania z przedstawicielami firmy Hillwood w dniu 23.01.2023 r.

Szanowna Pani Wójt,

odnosząc się do spotkania z przedstawicielami firmy Hillwood, dalej „Inwestor”, które odbyło się w dniu 23 stycznia 2023 r. w Urzędzie Gminy Michałowice na temat inwestycji planowanych przez firmę na terenie gminy Michałowice tj. terenie ograniczonym ul. Regulską, ul Słoneczną i Al. Jerozolimskimi jako mieszkańcy najbliższej okolicy ww. terenu wyrażamy całkowity sprzeciw wobec planowanej inwestycji.

W pełni popieramy procedowany w chwili obecnej Plan zagospodarowania przestrzennego „Regulska” obejmujący wymieniony wyżej obszar z przeznaczeniem na tereny mieszkaniowe i usługowe w niewielkim zakresie oraz oczekujemy od Urzędu Gminy podjęcia wszelkich działań w celu jak najszybszego uchwalenia przedmiotowego Planu.

Przedstawione przez Inwestora informacje wykazały wysoki stopień dbałości o interesy firmy i miały na celu uspokojenie nastrojów mieszkańców oraz przekonanie do inwestycji, jednakże w zasadniczych i ważnych kwestiach prezentacja wykazała liczne uchybienia i braki. Wszystkie przedstawione przez Inwestora propozycje de facto zmierzają w kierunku wybudowania hal logistycznych i powstania niezwyklego stopnia uciążliwości.

W szczególności należy zwrócić uwagę, że nawet koncepcja przedstawiona przez Inwestora pod hasłem Data Center, zareklamowana jako najmniej uciążliwa dla otoczenia i mieszkańców, została przedstawiona w odpowiedni sposób jedynie dla potrzeb marketingowych. Dyskusja została poprowadzona w taki sposób, że zupełnie pominięty został najważniejszy naszym

zdaniem element tego projektu tj. 2 ogromne hale magazynowe oraz jeszcze jeden obiekt, którego przeznaczenie na planie jest trudne do ustalenia wraz z rampami pod samochody dostawcze. Nie udało nam się dowiedzieć, ile konkretnie planowanych jest ramp, jednakże z przedstawionego na prezentacji projektu można wstępnie policzyć, że będzie to co najmniej 100 ramp. Przyjmując założenie, że 1 rozładunek i załadunek zajmuje 1 godzinę, to w ciągu doby na tym obszarze znajdzie się 4 800 samochodów dostawczych (100 pojazdów x 24 godziny x wjazd i wyjazd), co emituje niewyobrażalną ilość spalin, hałas, kurz i obciąża drogi. Dodać należy, że obiekty tego typu są mocno doświetlane w ciągu nocy. Tego rodzaju obciążenie będzie miało znacznie szerszy zasięg oddziaływania, niż na najbliższej sąsiadujące nieruchomości i ich mieszkańców, o czym nie należy zapominać. Sam budynek reklamowanego przez Inwestora Data Center wraz z parkingami zajmuje ogromną część terenu objętego projektem. Zrealizowanie również tej koncepcji spowoduje, że duża część obszaru Gminy zabudowana zostanie magazynami i wybetonowana kostką, co zdeterminuje charakter Gminy Michałowice i na zawsze zniszczy zasoby środowiskowe w tym obszarze. Istnieje także zagrożenie, że przyzwolenie na realizację tego projektu zdeterminuje w przyszłości charakter całego obszaru znajdującego się pomiędzy torami WKD, ul. Regulską, Al. Jerozolimskimi i ul. Słoneczną w taki sposób, że zostanie on w niedługim czasie w całości pokryty wielkogabarytowymi halami. Nie dajemy wiary w zapewnienia Inwestora co do przedstawianych projektów Data Center i zagospodarowania terenów dookoła i braku uciążliwości. Skoro inwestycja ma nie być uciążliwa dla najbliższego sąsiedztwa to w jakim celu w kularach po spotkaniu mówi się o ekranach dźwiękochłonnych? O braku zamieszkałych nieruchomości w sąsiedztwie?

Jako właściciele najbliższej położonych nieruchomości nie wyrażamy zgody na kolejne obciążenie jakim będzie niewątpliwie realizacja któregokolwiek z przedstawionych projektów. Nie wyrażamy zgody na traktowanie nas jako mieszkańców drugiej kategorii, którzy ze względów terytorialnych są stale narażeni na uciążliwości wszelkiego rodzaju. Mamy prawo do korzystania z naszych domów i ogrodów w takich samych warunkach jak mieszkańcy ścisłego osiedla Michałowice czy pozostałych spokojniejszych miejscowości naszej gminy. Nie chcemy żyć w pobliżu hal, hałasu, spotęgowanego zanieczyszczenia powietrza i łuny świateł.

Usytuowanie któregokolwiek z projektowanych przez Inwestora obiektów w naszym sąsiedztwie pogorszy znacząco nasze warunki życia poprzez zwiększenie ruchu pojazdów, hałas i zanieczyszczenia, ale także wpłynie negatywnie na wartość naszych nieruchomości. W naszej gminie jest już wystarczająco dużo hal i centrów logistycznych.

Warto w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z Konstytucją RP wszystkie organy władzy państwowej i samorządowej kierują się zasadą zrównoważonego rozwoju (art. 5). Zasada ta jest jedną z podstawowych zasad jaką są zobowiązane stosować państwa członkowskie Unii Europejskiej i oznacza obowiązek podejmowania zharmonizowanych działań w obszarze polityki społecznej, gospodarczej i ekologicznej w celu ich zintegrowania z procesami przyrodniczymi.

Zdecentralizowany samorząd terytorialny jest wyposażony w narzędzia służące realizacji tej zasady - gmina posiada samodzielność finansową dzięki której może podejmować własne decyzje m.in. w zakresie planowania przestrzennego, gospodarki nieruchomościami i ochrony środowiska. Przepisy prawa zapewniające gminie możliwość realizacji jej zadań w powyższym zakresie odwołują się bezpośrednio lub pośrednio do zasady zrównoważonego rozwoju (np.

art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 13 i 71 ustawy – Prawo ochrony środowiska).

Na szczególną uwagę zasługuje wskazany wyżej art. 71 ustawy – Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym: „1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji koncepcji rozwoju kraju, średniookresowej strategii rozwoju kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, strategii rozwoju ponadlokalnego, strategii rozwoju gmin, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 2. W koncepcji, strategiach, planach i studiach, o których mowa w ust. 1, w szczególności: 1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu; 2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska. 3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.”

Zasada zrównoważonego rozwoju powinna być uwzględniana na wszystkich szczeblach jednostek samorządu terytorialnego przy wydawaniu różnego rodzaju decyzji np. decyzji środowiskowych lub też decyzji o warunkach zabudowy. W szczególności w sytuacjach, w których może dojść do ingerencji w środowisko, jednostki te powinny ze sobą współpracować a podejmowane przez nie decyzje powinny godzić potrzeby rozwoju gospodarczego z potrzebami społecznymi i ochroną środowiska, ponieważ taka jest istota zrównoważonego rozwoju. Inaczej rzecz ujmując: cel zrównoważonego rozwoju odpowiada podstawowym funkcjom i zadaniom jednostek samorządu terytorialnego.

Wobec powyższego zezwolenie na podjęcie na przedmiotowym terenie jakiegokolwiek inwestycji naruszającej istniejące obecnie na terenie gminy proporcje pomiędzy potrzebami gospodarczymi, społecznymi i ekologicznymi ze szkodą dla tych ostatnich, będzie naruszała zasadę zrównoważonego rozwoju, do której przestrzegania zobowiązana jest – jak wyżej wskazano - zarówno gmina, jak i jednostki samorządowe wyższego stopnia tj. samorząd powiatowy i wojewódzki.

Budowa, a następnie funkcjonowanie centrum logistycznego składającego się z kompleksu hal magazynowych (budynek o charakterze Data Center ma w tym przypadku symboliczne znaczenie), do których jest niewątpliwie przypisany ruch pojazdów ciężarowych, związana jest co najmniej z zaistnieniem: wysokiego stopnia zanieczyszczenia powietrza i zmiany jego cyrkulacji, hałasem, czy też negatywnym wpływem na drożność ciągów komunikacyjnych, w szczególności i tak już niedrożnych A1. Jerozolimskich oraz ze zniszczeniem przez Inwestora ekosystemu, co już prawdopodobnie nastąpiło.

Przedmiotowa inwestycja jest obliczona wyłącznie na realizację zysku Inwestora, który na stronie internetowej wskazuje jako swoją specjalizację „BUDOWNICTWO SPEKULACYJNE”. „Spekulacja” to pojęcie, którego znaczenie przez lata nie uległo zmianie. W klasycznych słownikach języka polskiego (W. Doroszewski 1966, B. Dunaj 2001, W. Kopaliński 2006, M. Bańka 2007) oznacza ona: nieuczciwe operacje handlowe dokonywane w celu osiągnięcia wyższego niż przeciętnie i szybkiego zysku. W obecnych czasach spekulacja na rynkach dóbr różnego rodzaju, w tym nieruchomości, dotyka przede wszystkim kraje

dotknięte kryzysem, i przejawia się nie tylko w sferze wewnętrznej ale również w skali makroekonomicznej.

Powstaje więc pytanie czy Gmina Michałowice, której emanacją są jej organy, ma zamiar popierać działania spekulacyjne, w szczególności inwestorów z kapitałem zagranicznym, wykorzystujących lokalne słabości, w dodatku sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju ?

Skutki tej inwestycji niezaprzeczalnie odczują nie tylko mieszkańcy terenów najbliższej położonych, ale również i dalszych części gminy. Szczegóły tego wpływu nie są nam obecnie znane, ponieważ Inwestor nie przedstawił żadnych opracowań w tym zakresie. Należy więc mieć na względzie, iż już na początkowym etapie inwestycji w związku ze zniszczeniem środowiska, pogorszeniem standardu życia mieszkańców oraz spadkiem wartości nieruchomości mogą pojawić się konkretne roszczenia przeciwko Inwestorowi, jak również przeciwko osobom odpowiedzialnym za wydane decyzje lub też, w dalszym toku postępowania administracyjnych, inwestycja może zostać wstrzymana z różnych powodów, co narazi podmioty zainteresowane jej realizacją, na dodatkowe konsekwencje. Wszystkich takich sytuacji nie sposób obecnie przewidzieć, natomiast prawdopodobieństwo ich wystąpienia jest bardzo wysokie, o czym świadczą liczne i trwające od dawna protesty mieszkańców.

Wymaga również podkreślenia faktu, iż całkowite ryzyko zaistniałej sytuacji spoczywa na Inwestorze. Organy zaangażowane w podejmowanie decyzji, o ile podejmują je zgodnie z prawem, w tym, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, nie mogą odpowiadać wobec Inwestora za korzyści jakie utracił w związku z brakiem możliwości realizacji swoich planów inwestycyjnych ze względu na lokalne ograniczenia. Inwestor, zwłaszcza zagraniczny i zwłaszcza spoza obszaru EOG, planując swoją inwestycję powinien wnikliwie zbadać warunki podjęcia inwestycji oraz przewidzieć trudności (w tym opór społeczny) jakie mogą się pojawić.

Teraz macie Państwo, zarówno Pani Wójt jak i Rada Gminy, okazję podjąć jedną z najważniejszych decyzji dla przyszłości, wizerunku i charakteru Gminy Michałowice oraz odpowiedzieć na pytanie czy chcemy być Gminą przyjazną, zieloną i w miarę możliwości ekologiczną czyli zgodną z hasłami wyborczymi Pani Wójt. Gmina Michałowice =Przyjazna Gmina dla wszystkich czy tylko dla wybrańców, którzy mogą się cieszyć ciszą i ekologią (rośliny, ukwiecone pobocza, ekologiczne przedszkola itp.), a resztę mieszkańców przedkładamy ponad dochody z podatków i opłat od firm budujących takie obiekty jak te planowane przez Inwestora. Czy faktycznie chodzi nam o to, aby podzielić Gminę na miejsca lepsze do życia i te gorsze, przeznaczone pod wielkogabarytowe inwestycje?

Przypomnienia wymaga tutaj chociażby mały wycinek z licznych haseł wyborczych z jakimi występowała Pani Wójt jako kandydat w wyborach na Wójta Gminy Michałowice, a które znakomicie wpisują się w zaistniałą sytuację, mianowicie: „Zieleń i zabudowa – bez presji deweloperów. Nie będzie w sąsiedztwie naszych domów wielkich hal i bloków. Gmina ma zachować charakter kameralny, z zabudową jednorodzinną. Plany zagospodarowania przestrzennego będą tworzone i aktualizowane przy solidnych konsultacjach ze specjalistami i mieszkańcami.(...)”.

Prosimy pamiętać, że nie wszystko da się przeliczyć na pieniądze i obiecane wpływy z przyszłych podatków nie zaspokoją potrzeb naturalnych człowieka – prawo do ciszy, spokoju, świeżego powietrza chronionego środowiska naturalnego itp. Gmina Michałowice cały czas

znajduje się w czołówce najbogatszych gmin i wydaje się, że nie ma potrzeby za wszelką cenę poszukiwać źródeł dochodu.


Także w kwestii bezpieczeństwa ew. usytuowanie strategicznego z tego punktu widzenia projektu, którym jest niewątpliwie Data Center (jeden z przedstawianych przez Inwestora projektów) tak blisko terenów zamieszkałych w obecnych czasach wydaje się pomysłem wysoce nieodpowiedzialnym.

Obecnie nadąża się okazja do uratowania jeszcze nie do końca zniszczonego terenu Gminy i podjęcia decyzji, która tak naprawdę gdyby była podjęta kilka lat temu, gdy powstał temat budowy Centrum Handlowego na wskazanym terenie nie doszłoby do sytuacji, która ma miejsce w chwili obecnej. Zaniedbanie w zakresie zajęcia się Planem zagospodarowania w tamtym czasie daje skutki teraz.

Oczekujemy od Pani Wójt i Rady Gminy Michałowice możliwie jak najszybszego uchwalenia procedowanego Planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego terenu.

Oczekujemy wykazania się przez Państwa jednomyślnością w tym przedmiocie i umożliwienie nam życia i mieszkania w miejscowości, która jest przyjazna mieszkańcom. Niech Gmina Michałowice faktycznie będzie Przyjazną Gminą. Przyjazną dla mieszkańców, a nie dla deweloperów i hal.

Oczekujemy od Pani Wójt i Rady Gminy wspólnego spotkania z mieszkańcami na którym przedstawią Państwo wyczerpujące informacje dotyczące stopnia zaawansowania procesu planistycznego projektowanego MPZP i stopnia zaawansowania działań Inwestora w sprawach związanych z planowaną inwestycją. Oczekujemy, że termin takiego spotkania zostanie wyznaczony do dnia 12 lutego 2023 r.

My niżej podpisani upoważniamy panią  do reprezentowania mieszkańców i złożenia przedmiotowego pisma w Urzędzie Gminy Michałowice.

Do wiadomości:

Rada Gminy Michałowice

Załącznik:

- podpisy mieszkańców

lp	Imie i nazwisko	Adres	Podpis
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			

lp	Imię i nazwisko	Adres	Podpis
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			

lp	Imię i nazwisko	Adres	Podpis
24			
25			
26			
27			
28			
28			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			

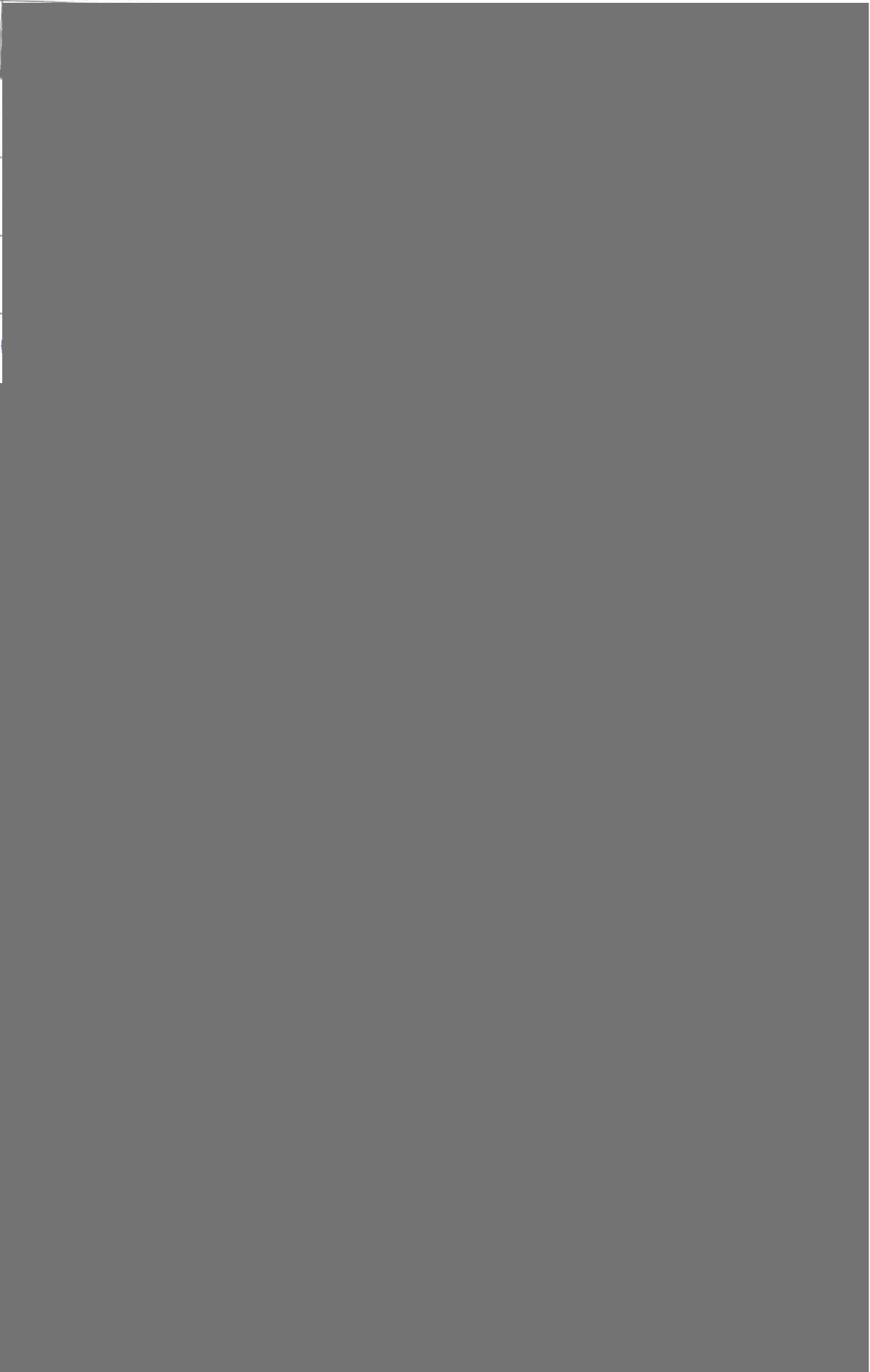
lp	Imię i nazwisko	Adres	Podpis
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			


lp	Imię i nazwisko	Adres	Podpis
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			

PODPISY MIESZKAŃCÓW
POD PISMEM W SPRAWIE spotkania z HILLWOOD

Lp.	Imię i nazwisko	adres	podpis
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.



lp	Imie i nazwisko	Adres	Podpis
1			
2			
3			
4			
5			
6			