

Oświadczenie spółki Fortis Hub w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Hagera i ul. Drzymały – 1 etap

Szanowni Państwo,

13 lutego 2025 roku Rada Miasta Zabrze uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Hagera. Plan ten przeznaczają większość należącego do Fortis Hub terenu pod usługi sportu i rekreacji, co uniemożliwia realizację planowanej przez nas nowoczesnej inwestycji biznesowej. Decyzja ta jest dla nas niezrozumiała i bardzo niekorzystna – zarówno dla naszej spółki, jak i dla miasta. Poniżej przedstawiamy najważniejsze fakty związane z tą sprawą i nasze stanowisko:

1. Ocena uchwały

Przyjęta uchwała nie spełnia w naszej ocenie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jej celem nie jest kształtowanie przestrzeni, lecz doraźna interwencja, która nie uwzględnia realnych potrzeb inwestora, miasta i jego mieszkańców. W szczególności nie zakłada ona tak naprawdę tworzenia terenów rekreacyjnych, lecz ma jedynie zablokować inwestycję właściciela terenu. Uchwalony plan stanowi karykaturę procesu planowania. Przystąpiono do zmiany studium zagospodarowania w kierunku gospodarczym, zgodnie z uzasadnieniem do uchwały przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu z myślą o aktywizacji gospodarczej tych terenów, a finalnie uchwalono... sport i rekreację. Ponadto, uchwała o miejscowym planie jest obciążona również innymi błędami natury prawnej. Niestety tempo prac oraz cel niezgodny z ideą planowania, odbiły się na jakości wytworzonego dokumentu.

2. Okoliczności uchwalenia planu

Zarówno z prowadzonych prac nad studium, z wniosku o przystąpienie do sporządzenia planu złożonego w 2022 roku przez Biuro ds. Inwestorów Urzędu Miasta Zabrze, jak i z przeprowadzonych w połowie 2024 roku prekonsultacji wynika, iż celem miasta (oczekiwanym zresztą przez wielu mieszkańców – vide wynik prekonsultacji) było przygotowanie terenów należących do Fortis Hub na cele usługowo-przemysłowe. Z miastem Zabrze i innymi instytucjami współpracowaliśmy od 3 lat, uzyskując kolejne uzgodnienia i dokumenty. Jednak w drugiej połowie ubiegłego roku, kierownictwo miasta całkowicie zmieniło swoje zapatrywanie na negatywne dla realizowanej inwestycji. Wyniki prekonsultacji zostały całkowicie pominięte, tak jak wszelkie inne pozytywne głosy, a nasza firma dowiedziała się o projekcie miejscowego planu zagospodarowania w kierunku sportowym kilka miesięcy później z biuletynu informacji publicznej.

Wydaje się więc, że kilkunastu głośnym przeciwnikom inwestycji, udało się skutecznie zablokować inwestycję, której przygotowanie trwało 3 lata, a wartość idzie w dziesiątki milionów złotych. I to bez jakichkolwiek realnych argumentów oraz – w szczególności – bez konsultacji z nami. W mediach społecznościowych aktywne w tej sprawie jest niewielkie grono osób, które podgrzewają atmosferę poprzez manipulowanie faktami na swój użytek.

3. Fakty – kształt inwestycji

Inwestycja jest obecnie na bardzo wstępnym etapie planowania. Nigdy nawet nie przedstawiliśmy koncepcji inwestycji. Zatem nie są i nigdy nie mogły być znane jakiegokolwiek parametry inwestycji, przeciwko którym można by protestować. Wyobrażenie o inwestycji

zbudowano na podstawie dokumentów przedstawionych do decyzji środowiskowej, co – jak wielokrotnie informowaliśmy, również na łamach prasy – jest całkowicie niemiernodajne. Wyrwane z kontekstu wskaźniki maksymalnego obciążenia środowiska dla zapewnienia spełnienia wszelkich norm z dużym zapasem nie są parametrami zabudowy. Postępowanie środowiskowe nie jest procedurą budowlaną i nie uprawnia do realizacji inwestycji, ale osoby protestujące skrzętnie to, jak i wiele innych faktów pomijają lub przekręcają. Posiadamy uzgodnienia właściwych organów, które nie stwierdzają jakichkolwiek naruszeń wobec sąsiednich nieruchomości. Niestety rzetelną rozmowę na temat faktów nikt nie jest zainteresowany. Nie udało się doprowadzić do takiej rozmowy ani z magistratem, ani z przeciwnikami inwestycji, którzy stanowią opozycję totalną, bez zważania na rzeczywiste argumenty. Po więcej konkretów zapraszamy na www.fortishubzabrze.pl.

4. Negatywne skutki dla Zabrze

Na tej decyzji traci Zabrze. Miasto - mimo próby podważania tego przez protestujących - utraci 4–5 mln zł rocznie z tytułu podatku od nieruchomości oraz szansę na miejsca pracy wysokiej jakości. Przepada także nowoczesna inwestycja, która mogłaby przyczynić się do rozwoju i ożywienia gospodarczego miasta i regionu. To także utrata dla miasta inwestora, a w perspektywie kolejnych inwestorów, gdyż sposób załatwienia sprawy jest wysoce odstrasający. Wydaje się, że grupa kilkunastu mieszkańców Zabrze, nie zyskując tak naprawdę nic, blokuje inwestycję, ze szkodą dla pozostałych 150 tysięcy mieszkańców.

5. Negatywne skutki dla inwestora

Przygotowywana inwestycja to 3 lata pracy całego zespołu specjalistów, zakupiony grunt, ale również zapłacone do budżetu miasta podatki i opłaty. To wydatki, które miały się zwrócić w przyszłości. Podjęcie tej uchwały to dla nas strata wielu milionów złotych. To dla firmy szalenie dotkliwe, szczególnie, że zupełnie niepotrzebne.

6. Przyszłość

Zależy nam na znalezieniu konstruktywnego wyjścia z sytuacji. **Podkreślamy naszą gotowość do dialogu** i współpracy z władzami Zabrze, aby wspólnie wypracować rozwiązanie korzystne dla mieszkańców i miasta. Jednocześnie jednak wiemy, że niczego nie wybudujemy na terenach przeznaczonych na cele sportu i rekreacji. Sport i rekreacja to funkcja publiczna, dlatego też wystosowaliśmy do Pani Prezydent ofertę sprzedaży naszej nieruchomości miastu. Jest to jedna z metod wyjścia z impasu. Jesteśmy jednak również otwarci na inne konkretne propozycje ze strony miasta. Tak jak podkreślaliśmy wcześniej, angażowaliśmy się w działania w Zabrze od 3 lat i chcemy tu zostać, ale biorąc pod uwagę dotychczasowe doświadczenia, przyjmujemy do wiadomości, że możemy nie być tu mile widziani. W takim wypadku sprawę należy jak najszybciej rozwiązać w inny sposób.