

Nowoczesne Data Center pod Warszawą?

3 grudnia 2023

Amerykański Hillwood zakupił 100% udziałów w Arma Invest Sp. z o.o., która jest właścicielem dużego terenu pomiędzy Alejami Jerozolimskimi a torami kolejki WKD w Regułach. Spółka przejęła udziały z obowiązującym planem miejscowym, który umożliwia zabudowę usługową, aby stworzyć w tym miejscu nowoczesne Data Center, czyli serwerownie do przechowywania wrażliwych danych.

Trudno zaprzeczyć, że przybycie tak znanego inwestora do gminy otwiera możliwość rozwoju oraz przyciągnięcia innych renomowanych firm z sektora technologii informatycznych. Ich obecność może się przyczynić do zwiększenia atrakcyjności lokalnej społeczności, a jednocześnie dać szansę na wzmocnienie bezpieczeństwa narodowego Polski. O co chodzi? Otóż organy administracji publicznej, takie jak Ministerstwo Obrony Narodowej czy Urząd Komunikacji Elektronicznej, od dawna zalecają – m.in. w kontekście toczącej się wojny na Ukrainie i związanych z nią cyberataków – aby przechowywać dane osobowe polskich obywateli, a zwłaszcza te wrażliwe, na serwerach znajdujących się w kraju.

Lokalizacja centrów przetwarzania danych (Data Center) jest kluczowa w zabezpieczeniu przed potencjalnym wyciekiem informacji. Właśnie dlatego miejsca, w których powstają, szybko stają się istotnymi punktami w regionie. Czy warto zignorować taką możliwość rozwoju dla Michałowic? Optują za tym przeciwnicy tej inwestycji, którzy domagają się jej anulowania i zmiany planu zagospodarowania pod kątem zabudowy mieszkaniowej. Ścierają się więc tu dwie wizje – zapewnienia gminie dodatkowych dochodów, i to w dużej skali, albo... obciążenia budżetu.

Jak wskazuje wójt Michałowic Małgorzata Pachecka, Reguły to podwarszawska miejscowość, która notorycznie musi się mierzyć z dużą presją deweloperską. Mając to na uwadze, urzędniczka trzyma się stanowiska, że hale magazynowe, wielopowierzchniowe centra handlowe itp. nie powinny powstawać w bezpośredniej bliskości zabudowy mieszkaniowej. Chodzi przede wszystkim o duży obrót samochodów osobowych, nie wspominając już o tirach. Warto jednak zauważyć, że ten problem nie dotyczy Data Center, które zazwyczaj są zwykłymi biurami, chociaż niekiedy o ciekawej, nowoczesnej architekturze. Krótko mówiąc, w tym przypadku obawy okazują się raczej nieuzasadnione.

„Przyznam, że na ewentualną inwestycję Hillwooda w postaci budynków Data Center patrzę z pozycji osoby odpowiedzialnej za rozwój gminy i dobrostan mieszkańców. Interesuje mnie, jaki będzie bilans korzyści i utrudnień, który każda inwestycja niesie dla mieszkańców. Przypomnę, że w tym miejscu mówimy o inwestycji bezpośrednio przylegającej do ruchliwej, dwupasmowej arterii, jaką są Aleje Jerozolimskie, a z drugiej do torów podmiejskiej kolejki. Przez działkę przebiegają również napowietrzne linie energetyczne. Z kolei od wschodu i zachodu działka Hillwood graniczy z zabudową mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową. Przeznaczenie takiej działki pod budowę Data Center z punktu widzenia Hillwood jest więc logiczne” – wskazuje wójt Michałowic Małgorzata Pachecka w rozmowie z DoRzeczy.pl.

„Najbliżsi sąsiedzi z domów jednorodzinnych mają jednak, co do tego obawy i jest to ich prawo. Trudno jest również o merytoryczną dyskusję, bowiem sprawie towarzyszą emocje. Te emocje, w moim rozumieniu, wynikają z zamiennego używania słów hale, magazyny, Data Center. Te obiekty wyglądają inaczej, inaczej funkcjonują i w różny sposób wpływają na sąsiedztwo. Wyobraźmy sobie, że w tym miejscu, zamiast budynku Data Center powstaje osiedle na kilkaset domów z kilkuset samochodami, które codziennie, często wielokrotnie muszą wjechać i wyjechać na ulicy gminne lub Aleje Jerozolimskie. Czy to będzie

mniejsza uciążliwość dla mieszkańców, niż duży budynek wyglądający jak biurowiec? Sądzę, że uciążliwość zabudowy mieszkaniowej może być większa. Dla mnie zaś ważne jest, jak ta działka będzie zabudowana także z tego powodu, że luźna zabudowa, obiekt posadowiony na działce z przewagą terenu niezabudowanego, a obsadzonego zielenią z nieuciążliwymi usługami, dawałby szansę na utrzymanie zrównoważonego rozwoju gminy” – wyjaśnia przedstawicielka gminy.

Lokalizacja Data Center w Regułach oznacza dodatkowe ponad 2 miliony złotych podatku dla gminy każdego miesiąca. Ta znaczna suma może posłużyć do realizacji wielu istotnych projektów. W obliczu trudności finansowych, z jakimi borykają się obecnie wszystkie gminy, szczególnie w kontekście wzrostu inflacji, takie dodatkowe środki są niezmiernie cenne. Warto jednak pamiętać, że Hillwood już nabył tereny, co oznacza, że ewentualna zmiana obecnego planu zagospodarowania, uniemożliwiająca mu realizację inwestycji, może skutkować koniecznością wypłaty odszkodowania przez gminę. Przysługuje ono, gdy zmieniony plan zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia lub istotnie ogranicza dotychczasowe korzystanie z nieruchomości, a także pozbawia właściciela potencjalnej możliwości korzystania z niej zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem. Hillwood szacuje, że wysokość odszkodowania związana z obniżeniem wartości nieruchomości po zmianie planu może wynieść ponad 26 milionów złotych.

W przypadku zmiany planu gmina zostanie zobowiązana do zakupu części gruntów pod rozbudowę dróg oraz do realizacji infrastruktury drogowej i wodno-kanalizacyjnej. Wykupienie obszaru o powierzchni ponad 2 hektarów pod drogi przekroczy kwotę 2 milionów złotych. Koszt budowy tych dróg szacuje się na około 12 milionów złotych, natomiast infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na kolejne 4 miliony złotych. Całkowity wydatek na przygotowanie terenu pod zabudowę mieszkalną wyniesie zatem dla gminy ponad 18 milionów złotych. Gdy dodamy do tego potencjalne odszkodowanie, w sumie kwota strat może sięgnąć

nawet ponad 44 milionów złotych, co stanowi poważne zagrożenie finansowe dla Michałowic. W przeciwieństwie do tego realizacja inwestycji Data Center zgodnie z obecnym planem miejscowym w ogóle nie obciąży budżetu gminy. Inwestor ma samodzielnie zrealizować niezbędną infrastrukturę techniczną, taką jak drogi i sieci, a gmina nie będzie musiała brać udziału w pokrywaniu związanych z tym kosztów.

Autorstwo: Jakub Zgierski

Źródło: NCzas.info