

„Mit nr 7” pod lupą — grunt, uzbrojenie i drogi: kto naprawdę zapłaci

Faktograficzna weryfikacja siódmego posta Urzędu Gminy Bełchatów z serii „obalania mitów” o centrum danych

Przygotowane przez mieszkańców — dla mieszkańców Domiechowic

SIERPIEŃ 2026

WERSJA 1.8 · 02.09.2026

Niezależna analiza obywatelska. Nie zlecona przez gminę, inwestora ani żadną grupę nacisku. Każde twierdzenie posta porównano z dokumentami planistycznymi gminy (BIP — łącznie z rozstrzygnięciem o zasadach finansowania infrastruktury, załącznik nr 2), ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą o drogach publicznych oraz Kodeksem cywilnym (zweryfikowanymi w tekstach jednolitych na dzień 28 sierpnia 2026 r.), a także z rejestrem KRS podmiotu transakcji gruntowych. Pełne źródła na końcu analizy.

Spis treści

„Mit nr 7" pod lupą — grunt, uzbrojenie i drogi: kto naprawdę zapłaci	· · · 3
Treść posta — cytat w całości	· · · 3
Werdykt w skrócie	· · · 5
Co post faktycznie udowadnia — uczciwa połowa	· · · 7
Weryfikacja twierdzeń — twierdzenie po twierdzeniu	· · · 8
Czerwone flagi	· · · 10
Czego żądać — ostatni dzień konsultacji i dalej	· · · 13
Metodologia i ograniczenia	· · · 15
Źródła	· · · 16

„Mit nr 7" pod lupą — grunt, uzbrojenie i drogi: kto naprawdę zapłaci

Faktograficzna weryfikacja siódmego posta Urzędu Gminy Bełchatów z serii „obalania mitów" o centrum danych

Przedmiot: post Urzędu Gminy Bełchatów na Facebooku (sierpień 2026 r.), siódmy w serii materiałów tworzonych — według własnych słów urzędu — „wspólnie z inwestorem", odpowiadający na zarzut: „Gmina wykupi grunty od prywatnych właścicieli, uzbroi działki i wybuduje drogi za pieniądze podatników, a Hyperscale Data Center wejdzie «na gotowe»." Grafika posta (karta z treścią „Mitu nr 7" — tytuł serii, „Mit" i „Fakty"; sama grafika nie zawiera daty publikacji ani preambuły posta) zarchiwizowana przez mieszkańców 28 sierpnia 2026 r. z profilu Gminy Bełchatów na Facebooku; egzemplarz w materiałach źródłowych dołączonych do pakietu.

Data analizy: 28 sierpnia 2026 r. · **Wersja:** 1.6 (30.08.2026)

Zastrzeżenie. Analiza jest niezależna i niezlecona. Każde twierdzenie posta porównano z dokumentami planistycznymi gminy (uchwała o MPZP z rysunkiem, rozstrzygnięciem o zasadach finansowania infrastruktury — załącznik nr 2 — i prognozą OOS; oba dokumenty w BIP; weryfikacja pełnotekstowa), z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538), ustawą o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2026 poz. 399), ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 889) oraz z rejestrami KRS i informacją międzysesyjną UG — przepisy weryfikowane w tekstach jednolitych na dzień 28 sierpnia 2026 r. Oznaczenia wiarygodności jak w całej serii ([TIER A] rejestr/dokument urzędowy → [TIER D] prasa/oświadczenia); wielkości obliczone przez mieszkańców oznaczono [COMPUTED], ustalenia niedostępne publicznie — [UNVERIFIED].

Treść posta — cytat w całości

💡 „Hyperscale Data Center to projekt, który nie ma swojego odpowiednika w naszej części Europy. To oczywiste, że nowe przedsięwzięcia często budzą sprzeciw i wątpliwości. Dlatego, wspólnie z inwestorem, w kolejnych postach postaramy się opowiedzieć o najważniejszych kwestiach i obalić kilka mitów.

✗ Mit nr 7: Gmina wykupi grunty od prywatnych właścicieli, uzbroi działki i wybuduje drogi za pieniądze podatników, a Hyperscale Data Center wejdzie „na gotowe".

✅ Fakty: Grunty, na których miałby powstać kampus, nie należą do gminy, ale do prywatnych osób. Duża część tych terenów została już zakupiona przez inwestora, trwa wykup kolejnych i gmina nie ponosi w związku z tym żadnych kosztów. Podobnie inwestor zapłaci za wszystkie działania, związane z przygotowaniem terenów pod inwestycje - od projektów, przez uzbrojenie działek, budowę dróg itd."

[TIER A - treść posta; dokument własny gminy poddany analizie. Proweniencja cytatu: paragraf  (preambuła, w tym „wspólnie z inwestorem”) pochodzi z tekstu posta nad grafiką - zarchiwizowana karta zawiera wyłącznie tytuł serii, „Mit” i „Fakty” (weryfikacja wizyjna). Seria: „Mit nr 1” z 24 sierpnia 2026 r., „Mity nr 2 i 3” z 25 sierpnia 2026 r., „Mity nr 4, 5 i 6” z sierpnia 2026 r.; dokładnej daty posta „Mit nr 7” nie udało się publicznie zweryfikować - przyjmujemy: sierpień 2026 r.]

Werdykt w skrócie

Siódmy odcinek serii odpowiada na zarzut, którego nie ma w naszej karcie pytań — i nie odpowiada na pytania, które w niej są. Przeszukaliśmy własną kartę (63 pytania w 13 tematach według stanu na dzień analizy): żadne pytanie nie twierdzi, że gmina wykupuje grunty pod kampus; najbliższe realne pytania dotyczą tego, kto płaci za procedurę planistyczną, drogi publiczne i sieci — czyli dokładnie tych obszarów, w których odpowiedź urzędu jest najcieńsza. Sedno posta jest przy tym prawdziwe w wąskim sensie: gmina rzeczywiście nie jest stroną transakcji gruntowych (kupuje mikro-powłoka BLUENEXT ENERGY, nie budżet gminy), zdanie o braku kosztów dotyczy — dosłownie — wykupu gruntów, a deklaracja, że przygotowanie terenu płaci inwestor, idzie w dobrym kierunku. Problem w tym, że „wszystkie działania, związane z przygotowaniem terenów” kontrastują z własnymi dokumentami planu: **uzasadnienie uchwały wprost wpisuje do skutków finansowych planu „wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy”** — a załącznik nr 2 przewiduje finansowanie sieci wodociągowo-kanalizacyjnych „ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego [...] **lub w oparciu o budżet gminy**”; inwestor w tych zapisach nie występuje ani razu [TIER A - BIP]. Trzy rzeczy pozostają poza odpowiedzią: (1) **koszt procedury planistycznej obciąża budżet gminy** — tak stanowi art. 21 u.p.z.p., a wyjątki dotyczą wyłącznie inwestycji celu publicznego, do których prywatny kampus danych nie należy; (2) **„została już zakupiona” jest niefalsyfikowalne** — prasa (2 kwietnia 2026 r.) opisywała umowy przedwstępne z przeniesieniem własności dopiero po zakończeniu procedur planistycznych, a wykazu działek nikt nie opublikował; (3) **obietnica „zapłaci za wszystko” nie ma formy umowy** — a plan projektuje drogi publiczne (1KDR o szerokości 26,8–44 m i trzy KDZ), których utrzymanie po przekazaniu obciąża zarządcę, czyli gminę. „Na gotowe” ma też dwóch cichych płatników: gminę (utrzymanie dróg i — według załącznika nr 2 — ewentualnie sieci) oraz sprzedających mieszkańców: **§27 planu ustala opłatę planistyczną od wzrostu wartości na 30% — czyli na ustawowe maksimum** [TIER A - BIP]. Uczciwie: ten sam plan przyniesie gminie dochody (opłata planistyczna, podatek od nieruchomości) — kwestia bilansu, nie jego braku.

Twierdzenie	Werdykt
„Grunty [...] nie należą do gminy, ale do prywatnych osób”	POTWIERDZONE — pakiet planistyczny opisuje teren strefy jako grunty rolne niezagospodarowane, bez wskazania zasobu gminnego [TIER A - BIP]; charakter prywatny potwierdza pisemna oferta kupna skierowana do właściciela gruntu i prasa lokalna [TIER D]
„Duża część tych terenów została już zakupiona przez inwestora, trwa wykup kolejnych”	NIEWERYFIKOWALNE — OSTATNI STAN PUBLICZNY POZOSTAJE NIEZAKTUALIZOWANY — prasa lokalna (2.04.2026): wszystkie działki „w gestii inwestora” na umowach przedwstępnych, „przeniesienie własności ma nastąpić po zakończeniu procedur planistycznych”; wykaz nabytych działek nieopublikowany, stanu ksiąg wieczystych bez niego nie da się sprawdzić; kupującym jest mikro-powłoka, nie spółka projektowa [TIER D; UNVERIFIED]

„gmina nie ponosi w związku z tym żadnych kosztów"	PRAWDA O WYKUPIE GRUNTÓW — ALE „WSZYSTKIE DZIAŁANIA" MIERZĄ SZERZEJ, NIŻ PŁACI GMINA — koszty sporządzenia planu obciążają budżet gminy (art. 21 ust. 1 u.p.z.p.), a własne uzasadnienie uchwały wpisuje wydatki na sieci wod-kan do skutków finansowych planu; wyjątki ustawowe przewidują obciążenie inwestora tylko dla inwestycji celu publicznego, do których prywatny kampus danych nie należy (art. 2 pkt 5 u.p.z.p. w zw. z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami) [TIER A – BIP; u.p.z.p.; ugn]
„inwestor zapłaci za wszystkie działania [...] od projektów, przez uzbrojenie działek, budowę dróg itd."	ZOBOWIĄZANIE MIĘKKIE — BEZ UMOWY, TERMINU I ZABEZPIECZENIA; SIECI WEDŁUG ZAŁĄCZNIKA NR 2 FINANSUJE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGOWE LUB BUDŻET GMINY, NIE INWESTOR — plan wyznacza drogi publiczne (1KDR, 3×KDZ), których utrzymanie po przekazaniu obciąża zarządcę-drogę gminną, czyli wójta (art. 19 ustawy o drogach publicznych); żadna umowa inwestycyjna ani partycypacyjna nie została opublikowana [TIER A – MPZP §16, §20–24, §29–30, zał. nr 2; udp art. 19]
Preambuła: „projekt nie ma odpowiednika w naszej części Europy"	NIEAKTUALNY SUPERLATYW — SIÓDME WYSTĄPIENIE PO SZEŚCIU WERYFIKACJACH sfalsyfikowanego w „Micie nr 1" twierdzenia (Baltic Data Center Campus Lublewo, gm. Choczewo, 3,2 GW w czterech fazach po 800 MW — projekt porównywalnej skali, w fazie planistycznej z warunkami przyłączeniowymi)

Co post faktycznie udowadnia — uczciwa połowa

1. **Sedno co do gruntów jest prawdziwe.** W całym pakiecie planistycznym nie ma śladu wydatku gminy na nabycie gruntów strefy, a stroną transakcji jest — według prasy lokalnej i pisemnej oferty kupna otrzymanej przez właściciela gruntu w Domiechowicach — spółka BLUENEXT ENERGY Sp. z o.o., nie jednostka samorządu terytorialnego [TIER A - BIP, kontrola pełnotekstowa; TIER D - oferta, prasa]. Zarzut „gmina wykupi grunty” jest co do samego kampusu nieścisły — i mieszkańcy wygrywają na rzetelności, gdy to przyznają.
 2. **Prywatny charakter gruntów wynika z całości materiału.** Uchwała opisuje strefę jako grunty rolne niezagospodarowane (s. 10), a prognoza OOŚ charakteryzuje je jako użytkowane rolniczo lub odłogowane (s. 7, 11, 17–19) [TIER A - BIP] — to krajobraz wielu właścicieli, nie zasób gminny; że właściciele są prywatnymi osobami, potwierdza z kolei oferta kupna skierowana do jednego z nich i prasa opisująca wykup [TIER D].
 3. **Deklaracja, że przygotowanie terenu płaci inwestor, idzie w dobrym kierunku.** Pokrycie przez inwestora kosztów projektów, uzbrojenia działek (przyłączy) i budowy dróg wewnętrznych to normalny standard dużych inwestycji prywatnych — problem nie leży w kierunku deklaracji, lecz w jej formie: jest to obietnica bez umowy, harmonogramu i zabezpieczenia (Flaga 6).
 4. **Post odpowiada na zarzut nieobecny w naszej karcie pytań — i milczy o pytaniach, które w niej są.** W karcie 63 pytań (stan na dzień analizy) żadne pytanie nie twierdzi, że gmina wykupuje grunty pod kampus; najbliższe realne pytania — o koszty procedury planistycznej, drogi publiczne i finansowanie sieci — padły w konsultacjach i w karcie, ale post nie odpowiada na żadne z nich. Siódmy odcinek serii obala więc tezę, której w naszych materiałach nie ma — co samo w sobie jest informacją o adresatach serii.
 5. **Plan przyniesie gminie także dochody.** Uzasadnienie uchwały wymienia wśród skutków finansowych planu nie tylko wydatki na sieci, lecz i „dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości” oraz „dochody z podatku od nieruchomości” [TIER A - BIP]. Rachunek netto dla budżetu gminy jest więc otwarty — nie zerowy; to jednak dokładnie powód, dla którego kosztów i dochodów należy żądać liczbami (Q65), nie hasłami.
-

Weryfikacja twierdzeń — twierdzenie po twierdzeniu

Twierdzenie z sekcji „  Fakty”	Rejestr / źródło pierwotne	Werdykt
„Grunty [...] nie należą do gminy, ale do prywatnych osób”	Uchwała o MPZP: teren strefy opisany jako grunty rolne niezagospodarowane (s. 10), bez wskazania zasobu gminnego; prognoza OOS: grunty użytkowane rolniczo lub odłogowane (s. 7, 11, 17–19) [TIER A - BIP - stan i charakter gruntów]; charakter prywatny: pisemna oferta kupna dla właściciela gruntu w Domiechowicach wskazuje nabywcę BLUENEXT ENERGY Sp. z o.o. [TIER D - dokument prywatny; tożsamość podmiotu weryfikowalna w KRS, TIER A]; prasa lokalna (2.04.2026): wszystkie działki objęte umowami przedwstępnymi inwestora [TIER D - ebelchatow.pl]	POTWIERDZONE — ziemia jest prywatna i przechodzi (lub ma przejść) na inwestora, nie na gminę
„Duża część tych terenów została już zakupiona przez inwestora, trwa wykup kolejnych”	Prasa lokalna, 2.04.2026: „ <i>Na tym etapie wszystkie działki w wyznaczonym obszarze znajdują się już w gestii inwestora, który posiada podpisane umowy przedwstępne. Przeniesienie własności ma nastąpić po zakończeniu procedur planistycznych</i> ” [TIER D - ebelchatow.pl]; informacja międzysesyjna UG (10.06–10.08.2026): wniosek o decyzję środowiskową obejmuje 71 działek ewidencyjnych w Domiechowicach — bez statusu własności [TIER A - dokument własny gminy]; przegląd księgi wieczystej jest możliwy publicznie (ekw.ms.gov.pl), ale numeru KW nie ustali publicznie bez wykazu działek — a wykazu nikt nie opublikował; sam wpis własności wymaga umowy przenoszącej własność, nie przedwstępnej	NIEWERYFIKOWALNE — między „umową przedwstępną” (która tylko zobowiązuje do przyszłej umowy) a „zakupem” (umową przenoszącą własność) dzieli różnica prawna, nie retoryczna; od kwietniowego stanu publicznego nikt niczego nie zaktualizował (Q64)
„gmina nie ponosi w związku z tym żadnych kosztów”	U.p.z.p. art. 21 ust. 1 (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538): „Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy”; wyjątki ust. 2 (budżet państwa/województwa/powiatu albo inwestora) obciążają wyłącznie plany będące bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego — pojęcie definiowane odsyłaczem z art. 2 pkt 5 u.p.z.p. do katalogu z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (drogi, sieci przesyłowe, urządzenia łączności publicznej itd.), w którym prywatnego kampusu danych nie ma — i to bez względu na status podmiotu realizującego [TIER A - u.p.z.p. w zw. z ugn]; plan zainicjowała uchwała nr XXI/169/2025 Rady Gminy z 25 września 2025 r. [TIER A - eSesja UG; uzasadnienie uchwały]; prognozę OOS (autor: Łukasz Beń) zamówiła gmina, podobnie ogłoszenia i konsultacje [TIER A - BIP]	PRAWDA O WYKUPIE, ZA MAŁO O RESZCIE — fraza „w związku z tym” ogranicza zdanie do wykupu gruntów i w tym zakresie jest prawdziwa; ale „wszystkie działania, związane z przygotowaniem terenów” z następnego zdania obejmują proces, który kosztuje gminę z mocy ustawy — kwot nie opublikowano (Q65)

„Podobnie inwestor zapłaci za wszystkie działania, związane z przygotowaniem terenów pod inwestycje - od projektów, przez uzbrojenie działek, budowę dróg itd.”	MPZP wyznacza drogi publiczne: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR o szerokości w liniach rozgraniczających 26,8–44 m (§ 29) oraz trzy tereny dróg zbiorczych 1KDZ/2KDZ/3KDZ (§ 16, § 30); § 17 dopuszcza drogi wewnętrzne (min. 6 m) — te należą do inwestora; utrzymanie dróg publicznych należy do zarządcy — gdy drogi otrzymają kategorię dróg gminnych, zarządcą jest wójt (art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy o drogach publicznych, t.j. Dz.U. 2025 poz. 889) [TIER A - BIP; udp] ; § 20–24 nakładają docelową obsługę z sieci wodociągowej (ϕ150), kanalizacyjnej (ϕ160) i gazowej (ϕ63) — a załącznik nr 2 przewiduje finansowanie budowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnych ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego (wg wieloletnich planów rozwoju) lub z budżetu gminy , sieci energetycznych i gazowych — według Prawa energetycznego (art. 7 ust. 4–5); uzasadnienie uchwały wpisuje te wydatki do skutków finansowych planu; inwestor w zapisach finansowych nie występuje; żadna umowa inwestycyjna, partycypacyjna ani poręczenie nie zostały opublikowane [TIER A - BIP]	ZOBOWIĄZANIE MIĘKKIE — „wszystkie działania” bez umowy, terminu i zabezpieczenia; sieć według planu finansuje przedsiębiorstwo lub gmina, nie inwestor; budowa dróg publicznych przez inwestora nie zwalnia gminy z ich późniejszego utrzymania (Flagi 4–6)
Preambuła: „projekt, który nie ma odpowiednika w naszej części Europy”	Baltic Data Center Campus w Lubiewie (gm. Choczewo): 3,2 GW (4 × 800 MW), ogłoszony w marcu 2026 r., z uzyskanymi warunkami przyłączeniowymi [TIER B - DCD, Renewables Now] — projekt porównywalnej skali (w fazie planistycznej, nie eksploatacji)	NIEAKTUALNY SUPERLATYW — SIÓDME WYSTĄPIENIE

Czerwone flagi

Flaga 1 — „Gmina nie ponosi żadnych kosztów”: prawda o wykupie ziemi, półprawda o procesie. Zdanie posta jest precyzyjnie ograniczone zastrzeżeniem „w związku z tym” — czyli wykupem gruntów — i w tym zakresie jest prawdziwe. Ale procedura, która ma tę ziemię przemienić w kampus, kosztuje podatnika gminy z mocy ustawy: koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy (art. 21 ust. 1 u.p.z.p., t.j. Dz.U. 2026 poz. 538), a wyjątki obciążające inwestora lub inne budżety dotyczą wyłącznie planów będących bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego — katalog tych inwestycji (art. 2 pkt 5 u.p.z.p. w zw. z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami: drogi, sieci, urządzenia łączności publicznej, ochrona zdrowia itd.) nie obejmuje prywatnego kampusu danych, niezależnie od statusu podmiotu [TIER A - u.p.z.p.; ugn]. Plan dla „strefy gospodarczej w miejscowości Domiechowice” zainicjowała uchwała nr XXI/169/2025 Rady Gminy z 25 września 2025 r. [TIER A - eSesja UG; uzasadnienie uchwały s. 10]. Od tego momentu z budżetu gminy płyną: prognoza oddziaływania na środowisko (jej autorem jest Łukasz Beń — zlecenie gminy), ogłoszenia prasowe, wydruki, organizacja konsultacji i dyżuru projektanta [TIER A - BIP]. Kwoty gmina nie opublikowała — stąd Q65. Ustawą przewidziana jest też droga umowna — umowa, z której inwestor prywatny przejąłby część kosztów, jest dopuszczalna, ale nieobowiązkowa (obowiązek ustawowy istnieje tylko wobec inwestycji celu publicznego) [TIER C - praktyka; prawo.pl]; czy gmina o taką umowę wystąpiła — nie wiadomo. Dla pełnej uczciwości: uzasadnienie uchwały wymienia wśród skutków finansowych planu również dochody (opłata planistyczna, podatek od nieruchomości) [TIER A - BIP] — bilans jest więc otwarty, ale niezerowy, i tylko liczby go zamkną. To nie jest skandal; to normalny ustawowy podział kosztów. Skandaliczne byłoby tylko jedno: twierdzić publicznie, że „gmina nie ponosi żadnych kosztów”, milcząc o kosztach procedury, którą sama prowadzi na potrzeby prywatnego inwestora.

Flaga 2 — „Duża część zakupiona”: twierdzenie, którego nie da się sprawdzić — i które wyprzedza ostatni stan publiczny. Ostatni publiczny opis stanu transakcji (portal lokalny, 2 kwietnia 2026 r.): wszystkie działki „znajdują się już w gestii inwestora” na **umowach przedwstępnych**, a „przeniesienie własności ma nastąpić po zakończeniu procedur planistycznych” [TIER D - ebelchatow.pl]. Post z sierpnia mówi: „duża część [...] została już zakupiona”. Między jednym a drugim dzieli różnica prawna, nie retoryczna: umowa przedwstępna jedynie zobowiązuje do zawarcia umowy w przyszłości (art. 389 KC), własność nieruchomości przenosi umowa w formie aktu notarialnego (art. 158 KC), a wpis do księgi wieczystej rozstrzyga o skuteczności nabycia wobec osób trzecich (art. 5 u.k.w.h.) [TIER A - KC; u.k.w.h.]. Przegląd konkretnej księgi wieczystej jest publicznie możliwy (ekw.ms.gov.pl) — ale żeby ją przeglądać, trzeba znać jej numer, a tego nie ustali się bez wykazu działek ani interesu prawnego; wykazu działek nabytych nikt nie opublikował, a informacja międzysesyjna UG wymienia 71 działek ewidencyjnych objętych wnioskiem o decyzję środowiskową — bez słowa o statusie własności [TIER A - informacja międzysesyjna]. Możliwe, że między kwietniem a sierpniem część transakcji sfinalizowano; równie możliwe, że „duża część zakupiona” znów jest liczbą bez źródła, wzorcem znanym z „Mitu nr 2”. Rozstrzyga to jeden dokument: wykaz działek z datami i formą nabycia (Q64).

Flaga 3 — Kupującym nie jest „inwestor” z konsultacji, tylko mikro-powłoka — a §27 planu ustala opłatę planistyczną na maksimum. Transakcje gruntowe podpisuje nie spółka projektowa DATA CENTER BEŁCHATÓW ani żaden znany hiperskaler, lecz **BLUENEXT ENERGY Sp. z o.o.** — spółka zarejestrowana 17 listopada 2025 r., o kapitale zakładowym 6 300 zł (według stanu rejestru na 28 sierpnia 2026 r.), bez działalności nieruchomościowej w PKD według stanu na 17 sierpnia 2026 r.,

z adresem Gmail jako kontaktem rejestrowym, wchodząca w skład tego samego klastra spółek co spółka celowa projektu [TIER A - KRS przez rejestr.io/krsly; TIER D - oferta kupna]. Grunt idzie więc do odrębnej powłoki od podmiotu operacyjnego — można ją sprzedać, obciążyć hipotecznie albo zostawić niezależnie od losów kampusu; obietnica „inwestor zapłaci” nie mówi nawet, który podmiot ma płacić. I jedna kwantyfikowalna niesymetria: §27 planu ustala stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 4 u.p.z.p. w zw. z art. 37 ust. 3–4) **na 30% — ustawowe maksimum** — a uzasadnienie uchwały zapisuje ją wprost jako dochód gminy [TIER A - BIP §27; uzasadnienie]. Skoro przeniesienie własności ma nastąpić po uchwaleniu planu, ciężar tej opłaty — 30% planistycznego wzrostu wartości — spadnie na sprzedających mieszkańców, nie na kupującą powłokę. „Na gotowe” ma więc dwóch cichych płatników: gminę (utrzymanie dróg — Flaga 4; ewentualnie sieci — Flaga 5) i sprzedających (opłata planistyczna). Stąd Q69.

Flaga 4 — Drogi: sam plan projektuje drogi publiczne — a z nimi potencjalnie dożywotni koszt gminy. „Inwestor wybuduje drogi” brzmi jak zamknięcie tematu, ale § 16, § 29 i § 30 planu wyznaczają **drogi publiczne**: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego **1KDR o szerokości 26,8–44 m** oraz trzy tereny dróg zbiorczych (1KDZ 16,6–37,7 m; 2KDZ 0–26,8 m; 3KDZ 0–1,5 m) [TIER A - BIP]. Każda droga publiczna ma zarządcę: dla dróg gminnych jest nim wójt (art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy o drogach publicznych), a budowa, remont i utrzymanie to ustawowe zadania zarządcy rozliczane z budżetu właściwej jednostki samorządu — kategorię drożdze nada natomiast rada po jej wytyczeniu, i kategorię można też podnieść (np. do dróg powiatowych), co przenosi ciężar na powiat [TIER A - udp art. 19–20]. Budowa przez inwestora i przekazanie do zarządu (standardowa praktyka) oznacza więc: **kapitał wydaje inwestor raz, utrzymanie — odśnieżanie, naprawy, oświetlenie — płaci zarządca zawsze**. Są i dwa ustawowe scenariusze, w których gmina REALNIE może zostać nabywcą gruntów tego planu — oba wąskie, oba pominięte w poście. Po pierwsze, po uchwaleniu planu sprzedaż nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym na **cele publiczne** — a takimi są drogi — rodzi **prawo pierwokupu gminy** (art. 109 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile prawo to ujawniono w księdze wieczystej; dla zbyć na cele budowy dróg krajowych prawo to nie przysługuje — art. 109 ust. 3 pkt 6) [TIER A - ugn]. Po drugie — mocniejsze: właściciel gruntu, którego dotychczasowe korzystanie plan uczynił niemożliwym lub istotnie ograniczonym, **może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części** (art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.) [TIER A - u.p.z.p.]. To są wąskie pasy przy liniach rozgraniczających, nie kampus — ale „gmina wykupi grunty” nie jest w tym planie fantazją; jest jednym z dwóch wpisanych w ustawę trybów. Wreszcie pas 1KDR o szerokości do 44 m wzdłuż drogi krajowej nr 74 wygląda jak rezerwa jej rozbudowy — a rozbudowa drogi krajowej to pieniądze GDDKiA, czyli podatek państwowy [TIER A - BIP; wniosek interpretacyjny z rysunku planu - Q66-Q67]. „Za pieniądze podatników” jest więc wpisane w linie rozgraniczające projektu planu; pytanie brzmi tylko, czyje to podatki, ile i kiedy.

Flaga 5 — „Uzbrojenie działek”: kontra z załącznika nr 2 — sieci finansuje przedsiębiorstwo wodociągowe albo budżet gminy; inwestora w zapisach finansowych nie ma. Post gwarantuje „uzbrojenie działek” — ale § 20–24 planu nakłada **docelową** obsługę strefy z sieci wodociągowej ($\varnothing 150$), kanalizacyjnej ($\varnothing 160$) i gazowej ($\varnothing 63$), do czasu ich budowy dopuszczając studnie i zbiorniki [TIER A - BIP]. Uzbrojenie działki (przyłącza, drogi wewnętrzne — § 17) to rzeczywiście koszt inwestora. Natomiast odcinek sieci publicznej ma swój rozstrzygnięty w planie finansowanie — i brzmi ono inaczej niż post: załącznik nr 2 do uchwały przewiduje, że zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą „ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego” (w oparciu o wieloletnie plany rozwoju zatwierdzane przez radę gminy) „**lub w oparciu o budżet gminy**”, a sieci

energetyczne i gazowe — według Prawa energetycznego (art. 7 ust. 4–5, czyli przez operatorów); uzasadnienie uchwały wpisuje te wydatki wprost do skutków finansowych planu „w zakresie, w jakim stanowią zadania własne gminy” [TIER A – BIP, załącznik nr 2 §4, uzasadnienie]. Inwestor w tych zapisach nie występuje ani razu — obietnica z Facebooka i rozstrzygnięcie z uchwały opowiadają dwie różne historie. Warto przy tym wiedzieć, co oznacza „środki własne przedsiębiorstwa wodociągowego”: w praktyce koszty rozwoju sieci wracają w taryfach zatwierdzanych przez wójta — czyli rozkładają się na odbiorców, nie na inwestora kampusu. Gmina ma też ustawowe narzędzie odzysku — opłatę adiacencką (art. 145 ustawy o gospodarce nieruchomościami: może ją nałożyć wójt, w drodze decyzji, po stworzeniu warunków podłączenia, gdy budowa infrastruktury podniosła wartość nieruchomości; wymaga uchwały stawek i dotyczy infrastruktury budowanej z funduszy publicznych, maks. 50% wzrostu wartości) [TIER A – ugn art. 145–146]. Zostaje jedno otwarte pytanie, praktycznie istotne: czy do doprowadzenia sieci i dróg wnioskowano o **publiczne dofinansowanie** (FEL — Fundusze Europejskie dla Łódzkiego, FEnIKS, KPO, instrumenty ZIT) — standardowe dziś pytanie due diligence, na razie bez odpowiedzi (Q68). Energetyka (GPZ Kurnos, przyłącze PSE) to osobny, systemowy tor — patrz Szablon B2 w karcie pytań.

Flaga 6 — „Zapłaci za wszystkie działania [...] itd.”: szóste z kolei zobowiązanie bez formy. Seria ma już swoją historię miękkich obietnic: „szczegółowa inwentaryzacja dendrologiczna” („Mit nr 6”) — bez zakresu, wykonawcy i terminu; „obudowy akustyczne i ekrany” („Mit nr 5”) — bez jednej liczby; „50 m³/dobę” („Mit nr 2”) — liczba bez źródła, sprzeczna z oświadczeniem Ministerstwa. Do tego grona dołącza teraz „zapłaci za wszystkie działania, związane z przygotowaniem terenów [...] itd.” — deklaracja przyszłościowa, bez umowy inwestycyjnej, umowy partycypacji, harmonogramu, kaucji czy poręczenia, wydrukowana na grafice w mediach społecznościowych [TIER A – treść posta; UNVERIFIED – brak dokumentu]. Prawo zna narzędzia, które zamieniają taką obietnicę w zobowiązanie: umowa inwestycyjna z harmonogramem i karami umownymi, umowa, w której inwestor przejmie koszty przygotowania terenu (dopuszczalna — obowiązek ustawowy istnieje tylko wobec inwestycji celu publicznego, ale umowny można ukształtować wobec każdego) [TIER C – praktyka; prawo.pl], wreszcie kaucja na rozbiórkę i rekultywację z zabezpieczeniem na wypadek upadłości spółki celowej lub odstąpienia od projektu (nasze Q6). Doświadczenie tej serii jest jedno: dopóki nie ma żadnego z tych dokumentów, „zapłaci za wszystko” ma dokładnie tę samą moc prawną co „nie ma odpowiednika w Europie”.

Czego żądać — ostatni dzień konsultacji i dalej

Niniejsza analiza powstaje 28 sierpnia 2026 r. — w ostatnim dniu okna konsultacji (31 lipca – 28 sierpnia 2026 r.). Pytania poniższe nadają się do uwag składanych dziś oraz — po zamknięciu okna — do korespondencji z Wójtem, wniosków o dostęp do informacji publicznej i rozmów z radnymi: Rada Gminy głosuje nad planem prawdopodobnie w październiku/listopadzie 2026 r., więc decydujący moment dopiero nadchodzi.

Żądanie	Do kogo	Dlaczego to ważne
Wykaz działek strefy: nabyte (z datą i formą przeniesienia własności) / objęte umowami przedwstępnymi / pozostałe — wraz z mapą ewidencyjną (71 działek z wniosku o DŚU)	Wójt ↔ inwestor	„Duża część zakupiona” to twierdzenie o cudzej własności — wykaz działek nie zawiera danych osobowych i można go opublikować w konsultacjach (Q64)
Kwota wydatków budżetu gminy na procedurę planistyczną od 25.09.2025 (prognoza OOŚ, ogłoszenia, konsultacje, dyżur) — obok spodziewanych dochodów (opłata planistyczna §27, podatek od nieruchomości) — oraz informacja, czy zawarto lub planowano umowę o partycypacji inwestora w kosztach planu	Wójt	Art. 21 u.p.z.p. kładzie koszty planu na gminę; partycypacja inwestora prywatnego jest możliwa wyłącznie umownie — mieszkańcy mają prawo wiedzieć, czy o nią wystąpiono (Q65)
Mapa dróg publicznych planu (1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ) na tle dk74 i istniejących dróg: kto nabywa grunty w pasach, kto buduje, jaką kategorię drogi otrzymają, kto i kiedy przejmie zarząd	Wójt ↔ inwestor ↔ GDDKiA	Budowa drogi to koszt jednorazowy inwestora; utrzymanie drogi publicznej to koszt wieczny zarządcy — a pas 1KDR do 44 m wygląda jak rezerwa rozbudowy drogi krajowej (Q66)
Szacunkowy roczny koszt utrzymania dróg publicznych i zieleni urządzonej, które gmina przejmie po przekazaniu + stanowisko, czy gmina negocjuje opłatę adiacencką (art. 145 ugn) lub partycypację inwestora w kosztach utrzymania	Wójt	„Na gotowe” ma cichych płatników po obu stronach rachunku — gminę (utrzymanie) i sprzedających (opłata planistyczna §27); oba koszty da się oszacować dziś (Q67)
Stanowisko wobec rozbieżności: post mówi „inwestor zapłaci za wszystkie działania”, załącznik nr 2 — „przedsiębiorstwo wodociągowe albo budżet gminy”; oświadczenie, czy inwestor umownie przejmie koszty doprowadzenia sieci publicznych (ϕ150/ϕ160/ϕ63), oraz czy złożono wnioski o dofinansowanie publiczne tej infrastruktury (FEL / FEnIKS / KPO / ZIT)	Wójt ↔ operatorzy ↔ inwestor	To jedyna percepcja różnicy między obietnicą a dokumentem: albo umowa zmienia załącznik nr 2 w praktyce, albo obietnica jest nieaktualna wobec własnego planu (Q68)
Pouczenie sprzedających właścicieli o opłacie planistycznej ustalonej w §27 planu na 30% wzrostu wartości (art. 36 ust. 4 w zw. z art. 37 ust. 3–4 u.p.z.p.) oraz pisemne zobowiązanie inwestora do pokrycia kosztów przygotowania terenu — z harmonogramem i zabezpieczeniem (kaucja/poręczenie) także na wypadek upadłości spółki celowej	Wójt ↔ inwestor	Koszt procedury dla mieszkańców nie może być niespodzianką po podpisaniu umowy; obietnica z Facebooka nie jest umową (Q69)

Pytania gotowe do wysłania (Temat 14, Q64–Q69): pełne brzmienie z danymi, podstawami prawnymi i uzasadnieniem — w dokumencie pytań («Belchatow_Pytania_PL»); wersja do wklejenia w formularz konsultacyjny — w «Belchatow_Pytania_Formularz_PL».

Metodologia i ograniczenia

Karta metodyczna serii: (a) lektura pełnotekstowa pakietu planistycznego (uchwała z rysunkiem, rozstrzygnięciem o zasadach finansowania infrastruktury — załącznikiem nr 2 — i prognozą OOŚ; kopie BIP); (b) weryfikacja przepisów w tekstach jednolitych na dzień 28 sierpnia 2026 r. (u.p.z.p. t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 — art. 2 pkt 5, art. 21, art. 36 ust. 1 i ust. 4, art. 37 ust. 3–4; ustawa o gospodarce nieruchomościami t.j. Dz.U. 2026 poz. 399 — art. 6, art. 109, art. 145–146; ustawa o drogach publicznych t.j. Dz.U. 2025 poz. 889 — art. 19–20; KC art. 389 i 158; ustawa o księgach wieczystych i hipotece art. 5); (c) kontrola rejestru KRS dla podmiotu transakcyjnego (BLUENEXT ENERGY — stan na 28.08.2026) oraz dokumentów własnych gminy (eSesja — uchwała XXI/169/2025 z 25.09.2025; informacja międzysesyjna za 10.06–10.08.2026). Ograniczenia: (a) bez wykazu działek nie można przeglądać ksiąg wieczystych — stan „duża część zakupiona” pozostaje [UNVERIFIED] (stąd Q64); (b) kwoty wydatków gminy na procedurę planistyczną nie są publiczne — stąd Q65; (c) żadna umowa inwestycyjna ani partycypacyjna nie została opublikowana — zasięg obietnicy „wszystkie działania” jest niemożliwy do zweryfikowania; (d) interpretacja pasa 1KDR jako rezerwy rozbudowy dk74 jest wnioskowaniem z rysunku planu (szerokość 26,8–44 m wzdłuż drogi krajowej), nie oświadczeniem organu — stąd Q66; (e) kategoria prawna planowanych dróg (gminne/powiatowe) następuje dopiero po nadaniu jej uchwałą — utrzymanie przez gminę jest scenariuszem bazowym, nie przesądzonym; (f) czy prawo pierwokupu dla pasów dróg zostanie ujawnione w księgach wieczystych — [UNVERIFIED].

Źródła

Dokumenty własne gminy (TIER A):

1. Uchwała w sprawie MPZP (projekt) z rysunkiem, rozstrzygnięciem o zasadach realizacji i finansowania inwestycji infrastruktury technicznej (załącznik nr 2, § 4) oraz prognozą OOŚ — BIP Gminy Belchatów (§ 16–17, § 20–24, § 27, § 29–30; uzasadnienie: s. 10, część „Wpływ na finanse publiczne”).
2. Prognoza oddziaływania na środowisko do MPZP — BIP (s. 7, 11, 17–19; autor: Łukasz Beń — zlecenie gminy).
3. Urząd Gminy Belchatów — post „Mit nr 7” na Facebooku (sierpień 2026 r.; przedmiot analizy; dokładna data niezwerifikowana; karta zarchiwizowana 28.08.2026 r. w materiałach źródłowych pakietu). <https://www.facebook.com/profile.php?id=100064244667139>
4. Rada Gminy Belchatów — uchwała nr XXI/169/2025 z 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP dla strefy gospodarczej w miejscowości Domiechowice (XXI sesja; projekt i przebieg). <https://ugbelchatow.esesja.pl/posiedzenie/dd9f26ae-c83f-4>
5. Urząd Gminy Belchatów — *Informacja międzysesyjna* za okres 10.06–10.08.2026 (Zespół ds. Ochrony Środowiska i Gospodarowania Odpadami; poz. 10: 71 działek ewidencyjnych we wniosku o DŚU).

Przepisy (TIER A — teksty jednolite):

6. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym — art. 2 pkt 5 (definicja inwestycji celu publicznego), art. 21 (koszty planu), art. 36 ust. 1 pkt 2 (żądanie wykupienia), art. 36 ust. 4 w zw. z art. 37 ust. 3–4 (opłata planistyczna) — t.j. Dz.U. 2026 poz. 538. <https://lexlege.pl/ustawa-o-planowaniu-i-zagospodarowaniu-przestrzennym/art-21/>
7. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami — art. 6 (katalog celów publicznych), art. 109 (prawo pierwokupu gminy), art. 145–146 (opłata adiacencka) — t.j. Dz.U. 2026 poz. 399. <https://arslege.pl/ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami/k46/s2088/>
8. Ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych — art. 19–20 (zarządcy dróg i ich zadania) — t.j. Dz.U. 2025 poz. 889. <https://lexlege.pl/ustawa-o-drogach-publicznych/art-19/>
9. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny, art. 389 (umowa przedwstępna), art. 158 (forma aktu notarialnego); ustawa o księgach wieczystych i hipotece, art. 5 (skutki wpisu wobec osób trzecich). <https://lexlege.pl/kc/art-158/>

Konteksty (TIER B–D):

10. Rejestr.io / krsly.pl — wpis KRS dla BLUENEXT ENERGY Sp. z o.o. (KRS 0001204596; kapitał i zarząd — stan na 28.08.2026; PKD — stan na 17.08.2026). <https://rejestr.io/krs/1204596/bluenext-energy>
11. ebelchatow.pl — „Data center w Domiechowicach. «To będzie największa tego typu inwestycja w Polsce»” (2.04.2026) — umowy przedwstępne, przeniesienie własności po procedurach planistycznych.
12. prawo.pl — „Gmina nie ma roszczenia o zwrot kosztów sporządzenia planu miejscowego” — praktyka partycypacji inwestorów (komentarz). <https://www.prawo.pl/samorzad/gmina-nie-ma-rozszczenia-o-zwrot-kosztow-sporzadzenia-planu-miejscowego,99026.html>

13. Baltic Data Center Campus Lublewo 3,2 GW — DCD, Renewables Now (marzec 2026) — kontekst superlatywu (projekt w fazie planistycznej).
14. Pisemna oferta kupna gruntu od BLUENEXT ENERGY (sierpień 2026) — dokument prywatny w posiadaniu mieszkańców; tożsamość podmiotu weryfikowalna w KRS.
15. Nasze wcześniejsze analizy: «Belchatow_Mit6_PL» (grunty rolne, samosiewy), raport główny §2.4.3 (powłoka gruntowa i opłata planistyczna), §6.1 (opłata planistyczna art. 36 ust. 4 w zw. z art. 37 ust. 3–4).