

„Mit nr 9” pod lupą — budżet gminy: ile naprawdę, na co i kto korzysta

Faktograficzna weryfikacja dziewiątego 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 — kontrola pełnotekstowa pod kątem fiskalnym i infrastrukturalnym), przepisami w brzmieniu na dzień 30 sierpnia 2026 r. (ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, obwieszczenia stawkowe, uchwała stawkowa Rady Gminy, ustawa o dochodach JST, Prawo energetyczne, ustawa o planowaniu przestrzennym) oraz z niezależnymi danymi międzynarodowymi (Loudoun County, JLARC, studia frankfurckie, dane irlandzkie, monitor rynku PJM). Pełne źródła na końcu analizy.

Spis treści

„Mit nr 9" pod lupą — budżet gminy: ile naprawdę, na co i kto korzysta	· · · 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	· · · 11
Czego żądać — po zamknięciu konsultacji	· · · 13
Metodologia i ograniczenia	· · · 15
Źródła	· · · 16

„Mit nr 9" pod lupą — budżet gminy: ile naprawdę, na co i kto korzysta

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

Przedmiot: post Urzędu Gminy Bełchatów na Facebooku (sierpień 2026 r.), dziewiąty w serii materiałów tworzonych — według własnych słów urzędu — „wspólnie z inwestorem", odpowiadający na zarzut: „*Na projekcie zarobi tylko inwestor, dla zwykłego mieszkańca gminy oznacza to jedynie straty.*" Grafika posta (karta z treścią „Mit nr 9" — tytuł serii, „Mit" i „Fakty"; sama grafika nie zawiera daty publikacji ani preambuły posta) zarchiwizowana przez mieszkańców 30 sierpnia 2026 r. z profilu Gminy Bełchatów na Facebooku; egzemplarz w materiałach źródłowych dołączonych do pakietu.

Data analizy: 30 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 załącznikami i prognoza oddziaływania na środowisko — oba dokumenty w BIP; weryfikacja pełnotekstowa pod kątem fiskalnym, w tym OCR dokumentów skanowanych), z przepisami w tekstach na dzień 30 sierpnia 2026 r. (ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, obwieszczenia stawkowe MF, uchwała stawkowa Rady Gminy, ustawa o dochodach JST, Prawo energetyczne, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz z niezależnymi danymi międzynarodowymi (oficjalne dane hrabstwa Loudoun, raporty JLARC, studia frankfurckie, dane irlandzkie i rynkowe PJM). 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 — cytaty 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 9: Na projekcie zarobi tylko inwestor, dla zwykłego mieszkańca gminy oznacza to jedynie straty.

✓ Fakty: Tak duża inwestycja oznacza duże i regularne wpływy do budżetu gminy w ramach podatków od nieruchomości. Dzięki temu można będzie budować nowe drogi, sieci kanalizacyjne, szkoły czy obiekty sportowe. Poza tym w ramach budowy na koszt inwestora zostanie zmodernizowana sieć energetyczna i drogi. Korzyść z tego odniosą wszyscy mieszkańcy.

[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, 6, 7 i 8” z sierpnia 2026 r.; dokładnej daty posta „Mit nr 9” nie udało się publicznie zweryfikować - przyjmujemy: sierpień 2026 r.]

Werdykt w skrócie

Dziewiąty odcinek serii jest fiskalnie najbliższej prawdy — i jednocześnie nie podaje ani jednej liczby. To prawda, że podatek od nieruchomości będzie największym, gwarantowanym i corocznym przychodem gminy z tej inwestycji — sam wójt lokował go przy wpływach porównywalnych z dwiema i pół-trzema elektrowniami. Skoro gmina swojej liczby nie publikuje, policzyliśmy ją za nią: przy stawkach, które Rada Gminy uchwaliła na 2026 r., budynkach 300–500 tys. m² (600–1 000 m² na megawat — zakotwiczenie w polskim kampusie Atman WAW-3) i gruncie 50–70 ha wpływy to **ok. 11,3–21,4 mln zł rocznie przy 500 MW** — czyli **7–13% tegorocznych dochodów gminy** — a przy rozbudowie do ~1 GW: **ok. 21–39 mln zł (13–24%)** [COMPUTED]. „Duże i regularne” — tak, choć z trzema gwiazdkami: pełny obowiązek podatkowy powstaje od 1 stycznia roku **po** zakończeniu budowy każdego obiektu (a budowa — wg deklaracji wójta — ma ruszyć od połowy 2028 r.), serwery — najcenniejszy majątek centrum danych — w Polsce **nie podlegają** podatkowi od nieruchomości, a hrabstwo o największych takich wpływach na świecie (Loudoun) ma je dlatego, że opodatkowuje właśnie sprzęt, czego polskie prawo nie przewiduje — i nawet tam jest to ekstremum rozkładu, nie norma (Flaga 3). Poza tym post po raz pierwszy w serii obiecuje **szkoły i obiekty sportowe** — słowa „szkoła” i „sport” nie występują ani razu w całym pakiecie planistycznym (kontrola pełnotekstowa), „na koszt inwestora” opisuje standard ustawowy (przylącze) jako prezent, a „korzyść dla wszystkich mieszkańców” pomija koszty, które w dokumentach planistycznych zapisano po stronie **wydatków gminy**.

Twierdzenie	Werdykt
„Tak duża inwestycja oznacza duże i regularne wpływy do budżetu gminy w ramach podatków od nieruchomości”	PRAWDA STRUKTURALNA — ALE BEZ LICZBY, BEZ KALENDARZA I Z POLSKIM SUFITEM — nasz rachunek: 11,3–21,4 mln zł/rok przy 500 MW (7–13% dochodów gminy), 21–39 mln przy ~1 GW [COMPUTED]; pełne wpływy od 1 stycznia po zakończeniu budowy, fazami (art. 6 ust. 2 u.p.o.l.); serwery poza podstawą opodatkowania [TIER A]; gmina nie opublikowała żadnej liczby ani założeń
„Dzięki temu można będzie budować nowe drogi, sieci kanalizacyjne, szkoły czy obiekty sportowe”	DEKLARACJA BEZ MECHANIZMU I BEZ POKRYCIA W PLANIE — podatek od nieruchomości to dochód niewyodrębniony: żaden przepis nie wiąże go z drogami, kanalizacją, szkołami ani sportem; słowa „szkoła” i „sport” — zero wystąpień w całym pakiecie planistycznym; zapisy finansowe planu przewidują wydatek gminy na sieci wod-kan i w ogóle nie wymieniają inwestora; kanalizacja w planie: przedsiębiorstwo wodociągowe lub budżet gminy [TIER A – BIP]
„W ramach budowy na koszt inwestora zostanie zmodernizowana sieć energetyczna i drogi”	FRAZA O DWOJAKIM ZNACZENIU — CZĘŚCIOWO STANDARD USTAWOWY, CZĘŚCIOWO ZOBOWIĄZANIE BEZ DOKUMENTU — przylącze energetyczne to obowiązek wynikający z Prawa energetycznego (a przy napięciu >1 kV inwestor płaci zresztą tylko jedną czwartą rzeczywistych nakładów); modernizacja sieci i dróg publicznych wymaga umowy — w zwykłym planie miejscowym nie ma ustawowego mechanizmu wymuszającego świadczenia inwestora; słowo „koszt” nie występuje w uchwale ani razu, inwestor w zapisach finansowych — ani razu; żadna umowa nie została opublikowana [TIER A – BIP; przepisy; UNVERIFIED – brak dokumentu]

„Korzyść z tego odniosą wszyscy mieszkańcy”	NIEZDEFINIOWANA KATEGORIA — KORZYŚCI POLITYCZNE, KOSZTY FIZYCZNE — nawet w Loudoun (38% budżetu z centrów danych, \$26 podatków na \$1 usług) ci sami mieszkańcy ponoszą koszty: hałas, słupy przesyłowe, wyższe ceny energii (+\$14–37/mies. dla domu do 2040 r. wg JLARC); w Polsce stawki podatku są wspólne dla wszystkich podatników — nie da się opodatkować „tylko centrum danych” na rzecz „wszystkich” [TIER A/B]
Zarzut posta: „Na projekcie zarobi tylko inwestor, dla zwykłego mieszkańca gminy oznacza to jedynie straty”	SPÓR O SKAŁĘ I ZABEZPIECZENIE, NIE O ZASADĘ — absolutne „tylko inwestor” jest nieprawdziwe: gmina realnie zarobi (widelki wyżej); ale „jedynie straty” nie zostało obalone rachunkiem — gmina nie pokazała ani wpływu netto (z własnymi kosztami z planu), ani żadnego mechanizmu, który gwarantowałby, że korzyść trafi do mieszkańców
Preambuła: „projekt nie ma odpowiednika w naszej części Europy”	NIEAKTUALNY SUPERLATYW — DZIEWIĄTE WYSTĄPIENIE PO OŚMIU 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. **Podatek od nieruchomości to właściwy kierunek argumentu — i największy pewny przychód gminy.** Z dziewięciu odcinków serii ten jako pierwszy nazywa właściwy strumień fiskalny: nie etaty („Mit nr 8” — udziały w PIT zależą od miejsca zamieszkania, nie pracy), nie „rozwój gospodarczy”, lecz podatek od nieruchomości — coroczny, niezależny od kondycji operatora. Wójt sam lokował tu korzyść gminy („podatki od nieruchomości [...] takie dwie i pół do trzech elektrowni” [TIER D]). To uczciwszy argument niż zatrudnienie — i zasługuje na uczciwe potraktowanie.
2. **Nasz własny rachunek potwierdza przymiotnik „duże”.** Przy stawkach gminy na 2026 r. (31,14 zł/m² budynków, 1,20 zł/m² gruntów, 2% wartości budowli), budynkach 300–500 tys. m² (600–1 000 m²/MW; polskie zakotwiczenie: kampus Atman WAW-3 — 43 MW przy ~19 tys. m² powierzchni kolokacyjnej, ~970 m² brutto na megawat) i gruncie 50–70 ha wpływy wyniosą **ok. 11,3–21,4 mln zł rocznie przy 500 MW** — 7–13% tegorocznych dochodów gminy (164,1 mln zł) i równowartość 14–26% tegorocznych wydatków majątkowych (80,9 mln zł), czyli rząd **~1 300 zł na mieszkańca rocznie** przy środku przedziału (12 718 mieszkańców); przy ~1 GW — 21–39 mln zł, 13–24% dochodów [COMPUTED]. To nie jest drobnica: przy dochodach 164,1 mln zł strumień tej skali realnie odciąża pozostałe źródła budżetu — w tym sensie post ma rację co do kierunku.
3. **Budowa infrastruktury na terenie inwestycji rzeczywiście obciąży inwestora.** Drogi wewnętrzne (plan: min. 6 m szerokości, place nawrotowe), przyłącza, place, ogrodzenia, stacje transformatorowe — to wszystko powstaje na terenie i koszt inwestora; do tego plan rezerwuje realne parametry dróg publicznych (KDR 26,8–44 m) [TIER A - BIP]. Ta część obietnicy jest prawdziwa z definicji — choć, jak pokazujemy we Fladze 4, płynie z prawa, a nie z hojności.
4. **„Regularne” jest prawdziwe w sensie prawnym.** Obowiązek podatkowy od obiektów trwa co rok, bezterminowo, dopóki istnieją — to nie jest jednorazowa opłata planistyczna (30% wzrostu wartości przy zbyciu w 5 lat, §27 planu), lecz stały strumień. Uczciwość wymaga tylko dopisać kalendarz: pełna stawka obowiązuje od 1 stycznia roku następującego po zakończeniu budowy danego obiektu (art. 6 ust. 2 u.p.o.l.), a kampus ma się budować od połowy 2028 r. — wpływu nie będzie „od zaraz”, lecz falami, budynek po budynku.
5. **Sam „mit” — w wersji absolutnej — zasługuje na obalenie.** „Zarobi tylko inwestor” jest fałszywe nawet w najsłabszych modelach europejskich: frankfurckie studia (zlecane przez miasto, 76 obiektów regionu) zostawiają gminom-gospodarzom ~39 mln euro rocznie; irlandzkie rady lokalne zbierają szacunkowo 62,5 mln euro rocznie z opłat od 89 centrów danych [TIER B]. Spór mieszkańców z inwestorem może dotyczyć skali, jawności i zabezpieczeń — nie zaprzeczania, że gmina cokolwiek dostanie.

Weryfikacja twierdzeń — twierdzenie po twierdzeniu

Twierdzenie z sekcji „  Fakty”	Rejestr / źródło pierwotne	Werdykt
„Tak duża inwestycja oznacza duże i regularne wpływy do budżetu gminy w ramach podatków od nieruchomości.”	Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 707): przedmiot opodatkowania — grunty, budynki, budowle (art. 2 ust. 1); obowiązek od 1 stycznia po zakończeniu budowy (art. 6 ust. 2) [TIER A] ; stawki gminy 2026 (uchwała XXIII/195/2025): 31,14 zł/m ² budynków gospodarczych, 1,20 zł/m ² gruntów, 2% budowli — 83–88% maksimów (M.P. 2025 poz. 726: 35,53/1,45/2%) [TIER A] ; [COMPUTED] 300–500 tys. m ² × stawki = 11,3–21,4 mln zł/rok (500 MW); 1 GW: 21–39 mln zł; budżet gminy 2026: dochody 164,13 mln zł [TIER A - komunikat UG] ; wójt: „dwie i pół do trzech elektrowni” — bez wyliczenia [TIER D; UNVERIFIED] ; aktywa IT poza podstawą (art. 3 nie wymienia maszyn i urządzeń) [TIER A; TIER B - interpretacje doradców podatkowych] ; prognoza OOS i uchwała: zero kwot, zero kalendarza [TIER A - BIP]	PRAWDA CO DO RZĘDU WIELKOŚCI, ALE BEZ LICZBY GMINY I Z ZASTRZEŻENIAMI CZASOWYMI I STRUKTURALNYMI — „duże”: potwierdzone (7–13% dochodów przy 500 MW; 13–24% przy 1 GW); „regularne”: co do zasady tak, ale pełne wpływy od 2030/2031 najwcześniej i fazami; sufit strukturalny: opodatkowane są budynki, grunt i budowle — nie sprzęt — w Wirginii, wzorcowym hrabstwie podatkowym, sprzęt odpowiada za większość wpływów i tamtejsze władze same ostrzegają przed „płaskim szczytem” po 5–10 latach
„Dzięki temu można będzie budować nowe drogi, sieci kanalizacyjne, szkoły czy obiekty sportowe.”	Kontrola pełnotekstowa pakietu planistycznego: „szkoł-” — 0 wystąpień rzeczowych (jedynie „szkolnictwo wyższe” w CV autora prognozy), „sport” — 0 (tylko „transport”), „uzbrojenie” — 0 [TIER A - BIP] ; uzasadnienie uchwały (s. 13): skutki finansowe planu = wydatki gminy na sieci wod-kan „w zakresie, w jakim stanowią zadania własne gminy” + opłata planistyczna + „dochody z podatku od nieruchomości” — bez kwot i bez przeznaczenia [TIER A] ; załącznik nr 2 §4: sieci wod-kan finansuje przedsiębiorstwo wodociągowe lub budżet gminy ; energetyczne/gazowe — tryb Prawa energetycznego (operatorzy) [TIER A] ; konstrukcja budżetu: podatek od nieruchomości = dochód niewyodrębniony (ustawa o dochodach JST, art. 4), wydatki corocznie uchwała rada [TIER A] ; budżet 2026 już dziś finansuje drogi (Kielchinów–Augustynów), kanalizację (Wola Mikorska), szkoły (rozbudowa w Dobrzelowie i Janowie) i rehabilitację (Zawady) — bez żadnego podatku od centrum danych [TIER A - komunikat UG] ; gmina sama jest inwestorem kanalizacji w Helenowie i Niedyszynie/Myszakach (DŚU 2026) — Domiechowiec na listach nie ma	PRZEOCZONA KOLEJNOŚĆ: DEKLARACJA WYDATKOWANIA, KTÓREJ NIE DA SIĘ PRZYPISAĆ DO ŹRÓDŁA — nowe drogi/szkoły/sport <i>będą możliwe</i> tak, jak możliwe są dziś: decyzją rady i kosztem innych wydatków; plan miejscowy ani jeden z tych celów nie wymienia, żadna uchwała nie przeznacza wpływów z centrum danych na cokolwiek — a sieci wod-kan w zapisach planu to wprost zadanie gminy , nie inwestora; lista „drogi, kanalizacja, szkoły, sport” brzmi jak budżet inwestycyjny, a jest listą życzeń bez zapisu w planie

„Poza tym w ramach budowy na koszt inwestora zostanie zmodernizowana sieć energetyczna i drogi.”	Prawo energetyczne art. 7 ust. 8 pkt 1: opłata za przyłączenie instalacji >1 kV = jedna czwarta rzeczywistych nakładów (resztę finansuje przedsiębiorstwo sieciowe w ramach taryf — wszyscy odbiorcy) [TIER A] ; załącznik nr 2 §4.2 planu: sieci energetyczne/gazowe — tryb Prawa energetycznego (art. 7 ust. 4–5), bez udziału „inwestora centra danych” [TIER A - BIP] ; słowo „koszt”: 0 wystąpień w 13-stronicowej uchwale; „modernizacja sieci” w prognozie: wyłącznie opisowo (zasilenie terenu), zero zobowiązań poza terenem [TIER A] ; ustawa o planowaniu (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538): umowa urbanistyczna (inwestor płaci gminie za inwestycje uzupełniające) istnieje tylko przy ZPI/rewitalizacji (art. 37ed–37i) — w zwykłym planie miejscowym nie ma mechanizmu wymuszającego świadczenia inwestora; koszty sporządzenia planu ponosi gmina (art. 21) [TIER A] ; postępowanie DŚU dla centrum danych zawieszone od 27.05.2026 — żadnych warunków, żadnej umowy [TIER A - BIP] ; poprzednia wersja tej obietnicy („Mit nr 7”: „inwestor zapłaci za wszystkie działania [...] uzbrojenie działek, budowę dróg itd.”) — również bez umowy (Q68); precedens ostrożnościowy: burmistrz Ożarów Mazowieckiego o kampusie Atman WAW-3 (2,5 mld zł, 43 MW): „co najmniej 70 tys. zł rocznie” z podatku od nieruchomości — arytmetyka daje ~1,2–1,5 mln zł/rok; oficjalne liczby bez rachunku bywają bezwartościowe w obie strony [TIER B; COMPUTED]	PÓŁPRAWDA SKLEJONA Z DWÓCH PORZĄDKÓW — infrastruktura <i>na terenie</i> inwestycji: tak, na koszt inwestora — bo tak każe prawo (a przyłączając się powyżej 1 kV płaci ułamkową część rzeczywistych kosztów); „modernizacja sieci energetycznej i dróg” <i>dla mieszkańców</i>: zobowiązanie, którego nie ma w planie, w ustawie ani w żadnej opublikowanej umowie — w zwykłym MPZP nie ma nawet narzędzia, by je wymusić; druga taka obietnica w serii (po „Micie nr 7”) i dalej ani jednego dokumentu
„Korzyść z tego odniosą wszyscy mieszkańcy.”	Loudoun County (Wirginia) — wzorcowy przypadek: centra danych = 38% wpływów do funduszu ogólnego przy 4% działek komercyjnych, \$26 podatków na \$1 usług, stawka dla mieszkańców obniżana co roku w ostatniej dekadzie — z \$1.285 (2008) do \$0.805 (2026) [TIER A - dane hrabstwa] ; ale: JLARC — w 5 dojrzałych gminach Wirginii wpływy z centrów danych to <1–31% wpływów ogółem (Loudoun to ekstremum, nie norma); hałas (1/3 obiektów blisko domów), słupy przesyłowe 185 stóp w ogrodach; ceny zdolności w PJM +82% (\$7,3 mld) „niemal w całości” od obciążenia centrów danych; +\$14–37/mies. dla typowego domu Dominion do 2040 r. [TIER A/B] ; Irlandia: domostwa dopłaciły ~715 mln euro za prąd (2015–2023) przy 62,5 mln euro rocznie dla rad [TIER B/C - model NGO] ; Polska: stawki podatku od nieruchomości obowiązują wszystkich podatników w gminie — podniesienie ich „pod centrum danych” podnosi je wszystkim; brak stawek projektowych i zróżnicowań sektorowych w uchwale gminy [TIER A]	AFORYZM, NIE RACHUNEK — w najlepszym realnym scenariuszu korzyści i koszty rozkładają się na tych samych ludzi: dostają je wszyscy (przez budżet), ponoszą je też wszyscy (energia, hałas, krajobraz, woda — mity 2–6); „wszyscy mieszkańcy” to zdanie o redystrybucji, która wymaga narzędzia (fundusz, uchwała, stawka) — żadnego nie wskazano

Zarzut posta: „Na projekcie zarobi tylko inwestor, dla zwykłego mieszkańca gminy oznacza to jedynie straty.”	Porównanie z danymi: gmina zarobi (11,3–39 mln zł/rok zależnie od mocy [COMPUTED]); PIT/CIT: 7,0% PIT mieszkańców + 1,6% CIT spółek lokalnych (od 2025 r. — art. 8 ustawy z 1.10.2024) — przy ~250 etatach i latach amortyzacji miliardowego CAPEX to łącznie najwyżej ~0,2–2 mln zł/rok, o rząd wielkości mniej niż podatek od nieruchomości — a komponent CIT może przez lata wynosić zero, jeśli spółka skorzysta z pomocy publicznej Polskiej Strefy Inwestycji (zwolnienie z CIT na 10–15 lat — §7.4 raportu głównego) [TIER A; COMPUTED] ; koszty strony mieszkańców: udokumentowane we wcześniejszych odcinkach serii (woda — mit 2/3, hałas — mit 5, drzewa — mit 6, dojazdy — mit 7); koszty gminy: zapisane w samym planie (sieci wod-kan jako zadanie własne, koszty procedury — art. 21 u.p.z.p.) [TIER A]	ŻADNA STRONA SPORU NIE MA RACHUNKU — zarzut w wersji „tylko inwestor” jest fałszywy (dowód: nasze wyliczenie wpływów); ale odpowiedź gminy też nie jest rachunkiem: to lista przychodów bez kosztów i bez cyfry; spór „czy mieszkaniec na tym skorzysta” rozstrzygnie tabela wpływów i kosztów netto — której urząd nie pokazał (Q76, Q81)
---	--	---

Czerwone flagi

Flaga 1 — Pierwsza obietnica szkół i sportu w całej serii — i zero jej śladu w planie. Fraza „można będzie budować nowe drogi, sieci kanalizacyjne, szkoły czy obiekty sportowe” sugeruje pakiet inwestycyjny. Kontrola pełnotekstowa całego pakietu planistycznego (uchwała 13 stron, prognoza 41 stron, obwieszczenie, informacja międzysesyjna — łącznie z OCR dokumentów skanowanych): „szkoł-” — zero wystąpień rzeczowych, „sport” — zero, „uzbrojenie” — zero, słowo „koszt” — zero w całej uchwale [TIER A - BIP]. Uzasadnienie uchwały wymienia skutki finansowe planu: wydatek gminy na sieci wodociągowo-kanalizacyjne, opłatę planistyczną i „dochody z podatku od nieruchomości” — bez jednej kwoty. Obiecane cele wydatkowania nie istnieją w żadnym dokumencie — a realna lista zadań gminy na 2026 r. (ujęcia wody, kanalizacja Wola Mikorska, droga Kielchinów–Augustynów, rozbudowa szkół w Dobrzelowie i Janowie) finansuje się już dziś, bez centrum danych [TIER A]. Obietnica „dzięki temu będzie można” opisuje mechanizm, który działa dokładnie tak samo bez centrum danych — coroczną uchwałę budżetową rady.

Flaga 2 — „Duże” bez liczby: szóste „miękkie” zobowiązanie serii — i pierwsze, w którym nie ma nawet cyfry. Po 50 m³ wody, obudowach akustycznych, inwentaryzacji dendrologicznej, „250 miejscach pracy” i mnożniku „rozwiną się inne firmy” („Mity” 2, 5, 6 i 8) seria składa szóste „miękkie” zobowiązanie — tym razem fiskalne — w którym liczby nie ma wcale. Gmina zna lub powinna znać: metraż budynków per faza, stawki własne (31,14 zł/m² na 2026 r.), harmonogram budowy. Tabela założeń i wynik mieści się na jednej stronie — i nie powstała. Wobec tego liczby dostarczają mieszkańcy: 11,3–21,4 mln zł/rok przy 500 MW; 21–39 mln przy ~1 GW; 7–13% albo 13–24% dochodów; ~1 300 zł na mieszkańca [COMPUTED]. Jeżeli rachunek gminy wygląda inaczej — niech pokaże własny (Q76). Warto pamiętać porównawczo: wójt porównywał wpływy do dwóch i pół-trzech elektrowni [UNVERIFIED] — to porównanie wciąż nie ma wyliczenia, a przy naszych widelkach oznaczałoby, że kompleks energetyczny płaci gminie ok. 4–15 mln zł rocznie, co samemu nadaje się do sprawdzenia (Q77).

Flaga 3 — Serwery poza podatkiem: polskie wpływy mają sufit strukturalny — a nawet wzorcowy przypadek ostrzega. Polska opodatkowuje grunt, budynek i budowle — nie sprzęt. Tymczasem w Loudoun (Wirginia), hrabstwie o największych lokalnych wpływach z centrów danych na świecie, fundamentem jest podatek od **sprzętu komputerowego** (\$4.15 od \$100 wartości): 38% wpływów funduszu ogólnego, prawie połowa podatku od nieruchomości, \$26 podatków na \$1 usług [TIER A - dane hrabstwa]. Ten model w Polsce nie istnieje — opodatkowana jest „szkieletowa” część majątku, podczas gdy najcenniejszy jego element (serwery, macierze, zasilacze) pozostaje poza podstawą; doradcy podatkowi wskazują graniczne spory klasyfikacyjne (transformatory, urządzenia techniczne) [TIER B]. Dolną granicę europejskich oczekiwań pokazują Frankfurt (z €405 mln efektu fiskalnego branży gminy-gospodarze zostają przy ~10%, a FAZ tytułuje: „Schlechte Steuerquelle für Kommunen” — „słabe źródło podatków dla gmin”) i Irlandia (~€0,7 mln rocznie na obiekt) [TIER B]. A nawet Loudoun ostrzega we własnym FAQ: wzrost wpływów z podatku od sprzętu osiągnie w ciągu 5–10 lat płaski szczyt, a sprzęt można przenieść, a rada hrabstwa głosowała 7–2 za ograniczeniem dalszej rozbudowy — „uzależniliśmy się od tych przychodów, ale za jaką cenę?” [TIER A/B]. „Duże i regularne” bez tych zastrzeżeń to reklama, nie prognoza.

Flaga 4 — „Na koszt inwestora”: obowiązek ustawowy sprzedawany jako prezent — po raz drugi w serii. Przyłączenie do sieci to standard z Prawa energetycznego — a przy instalacji powyżej 1 kV opłata inwestora to zaledwie **jedna czwarta** rzeczywistych nakładów; pozostałe trzy czwarte finansuje przedsiębiorstwo sieciowe, czyli ostatecznie odbiorcy przez taryfy [TIER A]. Sieć „wokół” kampusu rozbudowuje się przede wszystkim **dla** kampusu (załącznik nr 2 planu: tryb Prawa energetycznego, bez inwestora w roli finansującego), a nie dla przyłączy mieszkańców. Modernizacja dróg **publicznych** na koszt inwestora wymagałaby umowy — ale w zwykłym planie miejscowym (a taki obowiązuje w Domiechowicach) nie istnieje ustawowy mechanizm wymuszający świadczenia inwestora; umowa urbanistyczna przewidziana jest dopiero przy zintegrowanych planach inwestycyjnych i rewitalizacji (art. 37ed–37i u.p.z.p.) [TIER A]. W dokumentach: słowo „koszt” — zero trafień w uchwale, inwestor w zapisach finansowych — zero wystąpień, umowa inwestycyjna — nieopublikowana (po raz drugi po „Micie nr 7” i Q68). Międzynarodowy domyślny kierunek jest odwrotny do obietnicy: federalny monitor rynku PJM przypisał obciążeniu centrów danych wzrost przychodów aukcji zdolności o \$7,3 mld (+82%), a organizacje konsumenckie liczą miliardy kosztów przesyłowych w rachunkach płatników [TIER A/B]. Jeżeli bełchatowski inwestor ma być wyjątkiem — wyjątek dokumentuje się umową.

Flaga 5 — „Wszyscy mieszkańcy”: zdanie o redystrybucji bez narzędzia redystrybucji. Nawet w Loudoun — gdzie pieniądze realnie płyną (obniżki stawek przez dekadę, szkoły, baseny) — ci sami mieszkańcy płacą wyższe ceny energii, słuchają agregatów i patrzą na słupy przesyłowe w ogrodach; wirginijska komisja audytowa liczy +\$14–37 miesięcznie dla typowego domu do 2040 r. [TIER A]. W Polsce dodatkowa konstrukcyjna przeszkoda: stawki podatku od nieruchomości są wspólne dla wszystkich podatników w gminie: sam napływ nowych budynków nie wymaga ich zmiany, ale ewentualne podniesienie „pod inwestora” podnosi je każdemu — a dzisiejsza uchwała gminy (31,14 zł/m²) i tak sięga 88% maksimum. Żeby „korzyść odniosą wszyscy” przestało być sloganem, potrzeba jednego z narzędzi: uchwały przeznaczenia, funduszu inwestycyjnego związanego z wpływami, wiążącego porozumienia ze społecznością. Seria dotąd nie pokazała żadnego (por. Q50, Q75). Dopóki go nie ma — „wszyscy mieszkańcy” znaczy tyle, co „budżet gminy”, a o jego wydatkach co roku decyduje rada, nie inwestor.

Flaga 6 — Rachunek jednostronny: przychody bez kosztów — także tych zapisanych w planie. Post mnoży korzyści i nie wymienia ani jednego kosztu. Tymczasem: (a) sam plan zapisuje **wydatek gminy** na sieci wodociągowo-kanalizacyjne „w zakresie, w jakim stanowią zadania własne gminy” [TIER A - BIP]; (b) koszty procedury planistycznej (prognoza OOS, ogłoszenia, dyżur) z mocy ustawy ponosi gmina (art. 21 u.p.z.p.) — kwoty nie opublikowano (Q65); (c) 18 budynków i lata transportu budowlanego zużywają drogi, których utrzymanie należy do zarządcy; (d) wcześniejsze odcinki serii udokumentowały koszty środowiskowe i komfortowe (woda, hałas, drzewa). Uczciwa odpowiedź na „mit nr 9” brzmiałaby: „gmina zarobi X, zapłaci Y, netto będzie Z” — X szacujemy sami, Y i Z domagamy się od gminy (Q81). Wersja „tylko przychody” to połowa bilansu.

Czego żądać — po zamknięciu konsultacji

Konsultacje do planu miejscowego zamknięto 28 sierpnia 2026 r., ale pytania fiskalne mają najlepszy moment dopiero przed nami: Rada Gminy głosuje nad planem prawdopodobnie w październiku/listopadzie 2026 r., a realne wpływy zaczną powstawać po oddaniu pierwszych budynków. Poniższe żądania nadają się do korespondencji z Wójtem, wniosków o dostęp do informacji publicznej i rozmów z radnymi — rada, która uchwała stawki i budżet, jest tu adresatem równie ważnym jak urząd.

Żądanie	Do kogo	Dlaczego to ważne
Prognoza wpływów z podatku od nieruchomości: metraż budynków per faza, przyjęte stawki, wartość budowl, grunt, rok rozpoczęcia obowiązków — jedna tabela założeń i wynik, podana do publicznej weryfikacji	Wójt ↔ inwestor	Gmina nie opublikowała żadnej liczby; szacunek mieszkańców (11,3–21,4 mln zł/rok przy 500 MW; 21–39 mln przy ~1 GW) jest do potwierdzenia lub skorygowania w jednym dokumencie — bez tego „duże” pozostaje przymiotnikiem (Q76)
Wylczenie porównania „2,5–3 × Elektrownia”: ile obecnie płaci kompleks energetyczny, jaka podstawa, jak mnożnik przekłada się na złotówki — i czy mieści się w widełkach 11,3–39 mln zł/rok	Wójt	Jedyna dotychczasowa liczba fiskalna serii pochodzi z wywiadu i nie ma rachunku; porównanie z Elektrownią jest sprawdzalne i powinno się zgadzać z prognozą z Q76 (Q77)
Zakres i forma „modernizacji sieci energetycznej i dróg na koszt inwestora”: lista konkretnych inwestycji, formy prawnej (umowa inwestycyjna? warunki DŚU? umowa urbanistyczna przy ZPI?), harmonogram i zabezpieczenie wykonania — oraz informacja, czy jakakolwiek umowa z inwestorem została zawarta	Wójt ↔ inwestor ↔ Rada	Druga w serii obietnica „inwestor zapłaci” wciąż bez dokumentu; w zwykłym MPZP nie ma ustawowego haka — jedyną formą jest umowa, a jej brak oznacza, że obietnica jest prawnie nieistniejąca (Q78, por. Q68)
Mechanizm „dzięki temu będzie można”: wykaz zadań, które rada zamierza sfinansować z nowych wpływów (z kwotami i latami), w formie uchwały przeznaczenia, wieloletniej prognozy aktualizowanej o wpływy z centrum danych albo funduszu — z rocznym raportowaniem wykonania	Rada Gminy ↔ Wójt	Bez uchwały „szkoły i sport” pozostają hashtagiem; wpływy wpadają do wspólnego worka, a wydatki corocznie przesuwają polityka — deklaracja z Facebooka nie wiąże nikogo przez 10+ lat budowy (Q79)
Stanowisko gminy ws. granic opodatkowania: czy będzie interpretować budowlę szeroko (transformatory, agregaty, kontenery — przedmiot sporów klasyfikacyjnych), jak zabezpieczyć bazę przed optymalizacją klasyfikacyjną inwestora (pozycjonowanie majątku poza budowlę) i jak liczy wpływy w reżimie po wyroku TK SK 14/21	Wójt ↔ skarbnik	Baza budowli to 1,4–5 mln zł rocznie w naszym rachunku — ale tylko przy klasyfikacji rzeczywistej; różnica między klasyfikacją optymalizacyjną a rzeczywistą potrafi wynieść miliony rocznie (Q80, por. Q17)
Pełny rachunek netto: plan wpływów (Q76) zestawiony z planem kosztów gminy — sieci wod-kan z planu, utrzymanie dróg po transporcie budowlanym, usługi i bezpieczeństwo — z założeniami stawek (czy pozostaną poniżej maksimów) i analizą ryzyka „płaskiego szczytu”	Wójt ↔ skarbnik ↔ Rada	Post pokazuje wyłącznie przychody; bilans jednostronny nie jest odpowiedzią na „mit o stratach”, tylko jego lustrzanym odbiciem — liczby netto zamkną spór zamiast go eskalować (Q81)

Pytania gotowe do wysłania (Temat 16, Q76–Q81): pełne brzmienie z danymi, podstawami prawnymi i uzasadnieniem — w dokumencie pytań («Belchatow_Pytania_PL»); wersja do wklejenia w formularz — w «Belchatow_Pytania_Formularz_PL»; kontekst fiskalny całej inwestycji — w raporcie głównym («Belchatow_Analiza_PL», §2.4.16).

Metodologia i ograniczenia

Karta metodyczna serii: (a) lektura pełnotekstowa pakietu planistycznego (uchwała o MPZP z uzasadnieniem i załącznikami — 13 stron, prognoza OOS — 41 stron; obwieszczenie i informacja międzysesyjna jako skany — OCR; kopie BIP) pod kątem treści fiskalnych i infrastrukturalnych: wynik — jedyne wystąpienie „podatku od nieruchomości” to lista skutków finansowych bez kwot; słowa „szkoł-”, „sport”, „uzbrojenie”, „koszt” — zero wystąpień rzeczowych w uchwale; inwestor w zapisach finansowych — zero wystąpień; (b) przepisy weryfikowane w tekstach jednolitych na dzień 30.08.2026: ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 707 — art. 2–6, art. 1a, załącznik nr 4), obwieszczenia stawkowe MF (M.P. 2025 poz. 726; M.P. 2024 poz. 716), uchwała stawkowa RG Bełchatów XXIII/195/2025 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 11306), ustawa o dochodach JST (Dz.U. 2024 poz. 1572 — art. 8: udziały 7,0% PIT / 1,6% CIT, stosowane od roku budżetowego 2025 na podstawie art. 116), Prawo energetyczne (art. 7 ust. 8 pkt 1), ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 — art. 21; art. 37ed–37i); (c) model [COMPUTED]: budynki 300–500 tys. m² (600–1 000 m²/MW — zakotwiczenie Atman WAW-3: 43 MW przy ~19 tys. m² kolokacji, ~970 m² brutto/MW; hiperskale AI mogą zejść niżej), grunt 50–70 ha (plan ~50 ha wg UG, >100 ha wg wójta — deklarujemy obie podstawy, grunt odpowiada za poniżej 8% wyniku), budowie 70–250 mln zł wartości początkowej (2% stawki); stawki gminy i maksymalne liczone równolegle; udział w budżecie: dochody 2026 = 164 134 048 zł; mieszkańcy 12 718 (30.06.2025); (d) benchmarki międzynarodowe weryfikowane u źródła: oficjalne strony i FAQ hrabstwa Loudoun, JLARC 2024 (wpływy <1–31% w 5 gminach), studia IW Consult/Detecon (Frankfurt, 2023), The Journal Investigates (Irlandia — szacunek dziennikarski, oficjalnych danych brak), Monitoring Analytics/PJM (aukcje zdolności), Good Jobs First (na podstawie ACFR stanu Wirginia); (e) zastrzeżenia: model nie zna metrażu per faza ani harmonogramu — przedział, nie prognoza; klasyfikacja budowli (transformatory, agregaty) jest przedmiotem sporów sądowych — wynik może być wyższy lub niższy; cytaty burmistrza Ożarowa traktujemy jako przykład niezweryfikowanej liczby urzędowej, nie jako punkt odniesienia; irlandzkie opłaty lokalne to szacunek (metodyka jawna, dane nieoficjalne); koszty energii z PJM dotyczą rynku amerykańskiego i przywoływane są jako kierunek ryzyka, nie prognoza polska. Ograniczenia nadrzędne: dokładna data publikacji posta niezweryfikowana — przyjmujemy: sierpień 2026 r. [UNVERIFIED].

Źródła

Dokumenty własne gminy i dane urzędowe (TIER A):

1. Uchwała w sprawie MPZP (projekt) z uzasadnieniem i załącznikami — BIP Gminy Bełchatów; kontrola pełnotekstowa: skutki finansowe (s. 13) bez kwot; załącznik nr 2 §3–4: sieci wod-kan — przedsiębiorstwo lub budżet gminy; sieci energetyczne — Prawo energetyczne; zero wystąpień „szkoł-”, „sport”, „koszt”, inwestora w zapisach finansowych.
2. Prognoza oddziaływania na środowisko do MPZP — BIP; wyłącznie opisowe „modernizacje” (zasilanie terenu); autor: Łukasz Beń — zlecenie gminy.
3. Urząd Gminy Bełchatów — post „Mit nr 9” na Facebooku (sierpień 2026 r.; przedmiot analizy; dokładna data niezwyfikowana; karta zarchiwizowana 30.08.2026 r. w materiałach źródłowych pakietu). <https://www.facebook.com/profile.php?id=100064244667139>
4. Informacja o wcześniejszych rozpatrzonych wnioskach (sesja ZS, 10.08.2026) — BIP; postępowanie DŚU ZS.6220.23.2025 dla centrum danych zawieszone od 27.05.2026; wykaz 71 działek.
5. Uchwała nr XXIII/195/2025 Rady Gminy Bełchatów z 27.11.2025 — stawki podatku od nieruchomości na 2026 r. (31,14 zł/m² budynków gospodarczych; 1,20 zł/m² gruntów; 2% budowli). <https://ugbelchatow.pl>
6. Gmina Bełchatów — budżet na 2026 r. (komunikat po sesji 29.12.2025): dochody 164,13 mln zł, wydatki 187,20 mln zł (w tym majątkowe 80,88 mln zł); demografia: 12 718 mieszkańców (30.06.2025). <https://ugbelchatow.pl/aktualnosci/>

Przepisy (TIER A — stan prawny na 30.08.2026):

7. Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 707) — art. 2–3 (przedmiot: grunty, budynki, budowle — nie maszyny), art. 4–5 (podstawa i stawki), art. 6 ust. 2 (obowiązek od 1 stycznia po zakończeniu budowy), art. 1a i załącznik nr 4 (katalog budowli po nowelizacji z 1.01.2025).
8. Obwieszczenie Ministra Finansów i Gospodarki z 1.08.2025 (M.P. 2025 poz. 726) — stawki maksymalne 2026: 35,53 zł/m² budynków gospodarczych; 1,45 zł/m² gruntów; budowle 2% (ustawowe).
9. Ustawa z 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. 2024 poz. 1572) — art. 8 (udziały gminy: 7,0% PIT / 1,6% CIT), art. 4 (dochody własne bez wyodrębnienia), art. 116 (stosowanie od roku budżetowego 2025).
10. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne — art. 7 ust. 8 pkt 1 (opłata za przyłączenie >1 kV: jedna czwarta rzeczywistych nakładów).
11. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538) — art. 21 (koszty planu: gmina); art. 37ed–37i (umowa urbanistyczna — tylko ZPI/rewitalizacja).

Benchmarki i konteksty (TIER B–D):

12. Loudoun County (Wirginia) — „Data Centers in Loudoun County” + FAQ (stan 2026): 38% wpływów funduszu ogólnego przy 4% działek; \$26 podatków na \$1 usług; podatek od sprzętu \$4.15/\$100; stawki dla mieszkańców \$1.285 → \$0.805 (2008–2026); ostrzeżenie o „plateau” 5–10 lat. <https://www.loudoun.gov/6188/Data-Centers-in-Loudoun-County>

13. JLARC — *Data Centers in Virginia* (grudzień 2024): wpływy z centrów danych w 5 dojrzałych gminach <1–31% wpływów ogółem; część gmin ścina stawki, by przyciągnąć inwestycje; +\$14–37/mies. kosztów energii domu Dominion do 2040 r. <https://jlarc.virginia.gov/landing-2024-data-centers-in-virginia.asp>
14. IW Consult/Detecon (na zlecenie Frankfurt am Main i partnerów, 12.2025) — efekt fiskalny branży data center Rhein-Main: €405 mln (2023), z tego ~10% (€39,1 mln) u gmin-gospodarzy; FAZ: „Schlechte Steuerquelle für Kommunen”. <https://www.frankfurt-business.net> ; <https://www.faz.net>
15. The Journal Investigates (1.09.2025) — Irlandia: szacunkowo €62,5 mln/rok opłat lokalnych z 89 centrów danych; South Dublin ~1/5 wpływów z opłat; dane niepublikowane oficjalnie. <https://www.thejournal.ie/investigates/data-centre-commercial-rates-6796749-Sep2025/>
16. Monitoring Analytics / PJM (2025) — obciążenie centrów danych podniosło przychody aukcji zdolności o \$7,3 mld (+82%); cap \$329,17/MW-d; IEEFA: ceny zdolności ×10 w dwóch latach; UCS: \$4,4 mld kosztów przesyłowych płatników. <https://www.utilitydive.com> ; <https://ieefa.org>
17. Good Jobs First (1.2026, na podstawie ACFR Wirginii) — stan utracił \$1,6 mld wpływów z sales tax na zwolnieniach dla centrów danych w FY2025 (+118% r/r); Georgia: 70% projektów powstałoby bez zwolnienia. <https://goodjobsfirst.org>
18. Business Insider / MDDP Rafał Kran (10.11.2025) — podatek od nieruchomości centrów danych: budynki/grunt/budowle, sprzęt IT poza podstawą; spory klasyfikacyjne (transformatory). <https://businessinsider.com.pl>
19. PAP/DlaHandlu (18.09.2025) + datacentermap — Atman WAW-3 (Duchnice, gm. Ożarów Mazowiecki): 43 MW, ~19 tys. m², 2,5 mld zł; burmistrz: „co najmniej 70 tys. zł rocznie” podatku — arytmetyka: ~1,2–1,5 mln zł/rok [COMPUTED]. <https://www.dlahandlu.pl>
20. Friends of the Earth Ireland (5.2026; model dr. S. Fearona) — domostwa irlandzkie dopłaciły ~€715 mln za prąd (2015–2023) przy ekspansji centrów danych; model NGO, założenia jawne. <https://www.friendsoftheearth.ie>
21. Nasze wcześniejsze analizy: raport główny §2.4.14 (finanse planu po „Micie nr 7”), §6.5 (wyrok TK SK 14/21 i nowelizacja), §7.2 („2,5–3 × Elektrownia” — [UNVERIFIED]); Q17, Q65, Q68, Q75; «Belchatow_Mit7_PL» (uzbrojenie i drogi), «Belchatow_Mit8_PL» (PIT/CIT i miejsca pracy).