

DOSSIER PRAWNO-EKONOMICZNE

Legalność Funduszu Społecznego Wsi, Umów Urbanistycznych oraz Obalenie Mitu „Opłaty Miejscowej” w Inwestycjach Hotelowych

Opracowanie dla mieszkańców Sołectwa Orłowice i Krobica, Radnych Gminy Mirsk oraz organów planistycznych

Podstawa prawna: Dz.U. 2023 poz. 1688 (Reforma Planowania), Dz.U. 2024 poz. 320 (Ustawa o drogach publicznych), Wyrok SN III CSKP 62/21, Uchwała RM Mirsk LX/655/23

TEZA WIODĄCA I STATUS PRAWNY

Niniejsze dossier stanowi kompleksowe opracowanie prawne dowodzące, że żądanie utworzenia Funduszu Wsi Orłowice oraz sformalizowania zobowiązań inwestora w umowie notarialnej ma pełne, bezsporne oparcie w prawie polskim. Równocześnie dokument ten demaskuje i definitywnie obala powszechny mit urzędniczy, jakoby „opłata miejscowa (turystyczna)” mogła zrekompensować straty wsi lub zastąpić obowiązki inwestora.

I. Ustawowe Podstawy Prawne Partycypacji Dewelopera w Polsce

Praktyka nakładania na deweloperów obowiązków finansowania infrastruktury oraz wsparcia lokalnej społeczności nie jest „wymysłem” ani „roszczeniowością mieszkańców”, lecz wynika wprost z obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej ustaw:

1. Art. 37ed Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) – Umowa Urbanistyczna

Wprowadzony wielką reformą planowania przestrzennego (Dz.U. 2023 poz. 1688) art. 37ed u.p.z.p. wprost stanowi, że gmina zawiera z inwestorem umowę urbanistyczną w formie aktu notarialnego. W umowie tej inwestor zobowiązuje się do pokrycia w całości lub w części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej (sieci wodno-kanalizacyjne, drogi, tereny zielone, obiekty społeczne) lub do przekazania gminie środków na ten cel. Jest to ustawowa instytucja publiczno-prywatna.

2. Art. 16 Ustawy o drogach publicznych (u.d.p.) – Obowiązek Drogowy Inwestora Niedrogowego

Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 u.d.p., budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową NALEŻY DO INWESTORA tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem. Inwestor nie może zasłaniać się faktem, że droga DW 361 jest drogą wojewódzką – generowany przez niego ruch tysięcy pojazdów rodzi bezwzględny obowiązek budowy pasów włączenia, lewoskrętów, azyli dla pieszych i ekranów.

3. Precedens Sądu Najwyższego (Wyrok SN z dnia 24 lutego 2021 r., sygn. akt III CSKP 62/21)

Sąd Najwyższy orzekł, że obowiązek określony w art. 16 u.d.p. ma charakter cywilnoprawny i zobowiązuje inwestora do faktycznego wykonania niezbędnych robót modernizacyjnych układu komunikacyjnego. SN wykluczył przerzucanie kosztów komunikacyjnych inwestycji komercyjnej na barki podatników i mieszkańców.

4. Art. 893 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 223 Ustawy o finansach publicznych – Darowizna z Poleceniem

Podmioty prawa cywilnego (w tym spółki deweloperskie) mogą legalnie wpłacać środki na wyodrębnione subkonto gminy z prawnym poleceniem (art. 893 k.c.) przeznaczenia ich w 100% na cel społeczny Sołectwa Orłowice (np. fundusz zdrowotny dla seniorów, monitoring studni, dopłaty do

filtrów wody, remont świetlicy). Regionalne Izby Obrachunkowe (RIO) w pełni dopuszczają takie celowe dochody własne JST.

II. Obalenie Mitu: Dlaczego „Opłata Miejscowa” (Tourist Tax) NIE Zastępuje Funduszu Wsi?

KONTRA-ANALIZA STRATEGICZNA

ARGUMENT STRONY PRZECIWNEJ: „Nie ma potrzeby tworzenia funduszu ani wymuszania umów na deweloperze, ponieważ gmina i wieś zyskają na opłacie miejscowej pobieranej od gości hotelowych (3,00 zł za dobę). To z nawiązką pokryje koszty wsi.”

DLACZEGO JEST TO FAŁSZ? Jest to manipulacja urzędnicza, która ignoruje prawo podatkowe, ustawę o finansach publicznych oraz elementarną matematykę.

1. KTO FAKTYCZNIE PŁACI? (Inwestor nie płaci ani grosza)

Opłata miejscowa (art. 17 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) jest daniną publiczną pobieraną od TURYSTY (gościa hotelowego), a nie od przedsiębiorcy. Deweloper nie uszczupla swojego zysku nawet o 1 grosz. Co więcej, zgodnie z prawem hotel działa jedynie jako inkasent i często otrzymuje od gminy PROWIZJĘ (wynagrodzenie za inkaso) za pobór tych pieniędzy! Wmawianie mieszkańcom, że turysta płacący 3 zł za noc realizuje zobowiązania dewelopera, jest kpiną z prawa.

2. „CZARNA DZIURA” BUDŻETU OGÓLNEGO (Art. 42 ust. 2 ustawy o finansach publicznych)

Zgodnie z zasadą jedności materialnej budżetu (zasada 'non-affectation'), wszystkie dochody z podatków i opłat lokalnych trafiają do jednego, wspólnego worka budżetowego w Urzędzie Miasta i Gminy Mirsk. Przepisy NIE ZEZWALAJĄ na automatyczne przypisanie wpływów z opłaty miejscowej do sołectwa, w którym powstały! Burmistrz Mirska może w 100% wydać te pieniądze na pensje urzędnicze w Mirsku, spłatę gminnego długu lub łatanie dziur w Rębiszowie. Orłowice nie mają ŻADNEJ gwarancji prawnej, że choćby 1 złoty z tej opłaty wróci do wsi!

3. PRZEPAŚĆ FINANSOWA I ELEMENTARNA MATEMATYKA (Skala potrzeb vs. grosze)

Stawka opłaty w Mirsku wynosi 3,00 zł / dobę (Uchwała RM LX/655/23). Przy planowanym resorcie (założmy 300 gości dziennie przy 65% obłożeniu rocznym) łączny roczny wpływ z opłaty miejscowej wyniesie ok. 213 500 zł brutto (ok. 190 000 zł po kosztach inkasa).

Tymczasem realne koszty infrastruktury zniszczonej lub obciążonej przez resort to:

- Przebudowa skrzyżowania DW 361 (lewoskręty, chodniki, pasy doświetlone): 6 000 000 – 10 000 000 zł
- Nowa magistrala wodna i rozbudowa stacji ujęć wody w Orłowicach: 3 000 000 – 5 000 000 zł
- Modernizacja sieci kanalizacyjnej i przepompowni: 4 000 000 – 8 000 000 zł

Łączny deficyt infrastrukturalny wynosi 15 000 000 – 25 000 000 zł! Z samej opłaty miejscowej gmina spłacałaby samo skrzyżowanie przez PONAD 50 LAT, nie wydając w tym czasie ani grosza na inne potrzeby!

4. RÓŻNICA USTAWOWEGO PRZEZNACZENIA (Bieżące sprzątanie a inwestycje kapitałowe)

Zgodnie z art. 17 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opłata miejscowa służy drobnym celom bieżącym w miejscowościach turystycznych (utrzymanie czystości szlaków, kosze na śmieci, promocja turystyczna, tablice informacyjne). Ustawodawca NIGDY nie przewidywał finansowania z niej wielkich

inwestycji kapitałowych (dróg wojewódzkich, ujęć głębinowych). Dlatego właśnie parlament uchwalił art. 16 u.d.p. oraz art. 37ed u.p.z.p., aby koszty kapitałowe ponosił prywatny inwestor, a nie podatnik.

5. PUŁAPKA CZASOWA (Zniszczenia dzisiaj, pieniądze za 5 lat)

Opłata miejscowa zacznie wpływać do gminy DOPIERO wtedy, gdy hotel zostanie wybudowany, wyposażony, odebrany i przyjmie pierwszych gości – czyli najwcześniej za 4–5 lat. Natomiast dewastacja Orłowic rozpoczyna się W PIERWSZYM DNIU BUDOWY: setki ciężkich wywrotek, rozjeżdżone drogi wiejskie, zapylenie, pękanie ścian budynków od wstrząsów, zaburzenie warstw wodonośnych w wyrobisku. Bez umowy urbanistycznej wieś ponosi 100% kosztów katastrofy budowlanej przez lata, nie mając ani grosza z opłat!

6. ZERO REKOMPENSATY DLA SENIORÓW I ZWYKŁYCH MIESZKAŃCÓW

Nawet gdyby opłata miejscowa trafiała do Mirska, żaden przepis nie pozwala wypłacić z niej bezpośredniego wsparcia mieszkańcom dotkniętym immisjami hotelu. Z opłaty miejscowej nie wolno sfinansować: dotacji do rachunków za wywóz ścieków dla mieszkańców, darmowych filtrów do skażonych studni, ekranów akustycznych na prywatnych posesjach ani funduszu zdrowotnego dla schorowanych mieszkańców. Takie świadczenia MOŻE i POWINIEN zagwarantować wyłącznie dedykowany Fundusz Społeczny Wsi w Umowie Urbanistycznej.

III. Podsumowanie i Rekomendacja Działań dla Mieszkańców

Próba zbycia postulatów mieszkańców argumentem o „opłacie miejscowej” jest prawnie bezskuteczna i ekonomicznie niedorzeczna. Mieszkańcy Orłowic i Krobicy mają pełne prawo żądać od Rady Miejskiej Gminy Mirsk i Burmistrza:

1. Wstrzymania uchwalenia MPZP do czasu zawarcia wiążącej Umowy Urbanistycznej (art. 37ed u.p.z.p.) w formie aktu notarialnego.
2. Wymuszenia na inwestorze podpisania Umowy Drogowej (art. 16 u.d.p.) z DSDiK i Gminą na pełną przebudowę skrzyżowania DW 361 i dróg dojazdowych PRZED wbiciem pierwszej łopaty.
3. Ustanowienia Funduszu Wsi Orłowice (1-2% rocznego przychodu lub stała kwota notarialna) deponowanego na rachunku powierniczym (Escrow) z gwarancją wypłat na rzecz Sołectwa i Ośrodka Pomocy Społecznej.
4. Uzależnienia wejścia w życie jakichkolwiek ustaleń planistycznych od zabezpieczeń finansowych (gwarancje bankowe na rekultywację i ochronę ujęć wody pitnej).

KLAUZULA INFORMACYJNA I NOTA PRAWNA (DISCLAIMER)

Niniejsze opracowanie stanowi obywatelską analizę informacyjną przygotowaną w ramach ustawowych konsultacji społecznych projektu MPZP (art. 54 Konstytucji RP w zw. z art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Celem publikacji jest przedstawienie argumentów merytorycznych, ekonomicznych i propozycji kompromisowych rozwiązań do dyskusji publicznej pomiędzy mieszkańcami, samorządem a inwestorem. Materiał ten nie stanowi indywidualnej porady prawnej ani zastrzeżonej pomocy prawnej w rozumieniu ustawy o adwokaturze lub ustawy o radcach prawnych. Wszelkie przywołane przepisy ustaw (u.p.z.p., u.d.p., k.c., u.f.p.) oraz orzecznictwo sądowe (w tym wyrok Sądu Najwyższego sygn. akt III CSKP 62/21) są powszechnie obowiązującymi, oficjalnymi źródłami prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Każdy mieszkaniec podejmuje decyzje i wnosi uwagi we własnym imieniu, korzystając z przysługujących mu konstytucyjnych praw obywatelskich.