

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ, SPOKÓJ WSI I WSPARCIE DLA MIESZKAŃCÓW

Koncepcja porozumienia: Ochrona krajobrazu, 8–12 domów jednorodzinnych oraz Fundusz Obywatelski (1–2% ze sprzedaży) na drogi, oświetlenie i pomoc dla seniorów

1. Czy jesteśmy przeciwko rozwojowi Orłowic?

Absolutnie NIE. Wszyscy chcemy, aby nasza wieś piękniała, a jej wartość rosła. Chcemy jednak rozwoju mądrego, bezpiecznego i sprawiedliwego dla tych, którzy tu mieszkają od pokoleń lub zainwestowali całe swoje oszczędności w spokój i agroturystykę. Istnieje ogromna różnica między kameralnym, estetycznym osiedlem domów jednorodzinnych, a masową, gęstą zabudową komercyjną (aż 35 domków pod wynajem imprezowy), która bezpowrotnie zniszczy wiejski charakter Orłowic, przeciąży wąską drogę nr 51 i zagrozi naszym ujęciom wody pitnej.

2. Dwie drogi dla Orłowic: Konflikt czy Porozumienie z korzyścią dla wsi?

Dotychczasowe próby realizacji inwestycji na zboczu opierały się na omijaniu przepisów: dzieleniu jednego wielkiego projektu na 29 odrębnych wniosków, braku raportu oddziaływania na środowisko i braku konsultacji z sąsiadami. Wywołało to wielomiesięczne postępowania przed SKO, Sądem we Wrocławiu i Nadzorem Budowlanym. Zamiast dalszych lat procesów i paraliżu, proponujemy gotowy, cywilizowany model porozumienia (*Win-Win-Win*), z którego każdy wyjdzie z podniesionym czołem:

- Zmniejszenie skali do 8–12 spokojnych domów jednorodzinnych: Zamiast 35 ciasnych domków na wynajem krótkoterminowy, deweloper buduje prestiżowe, spokojne domy dla stałych mieszkańców. Inwestor zachowuje wysoki zysk, a wieś zachowuje ciszę i bezpieczeństwo.
- Bezpieczny pas zieleni i strefa ochronna: Działki na stoku graniczące z istniejącymi domostwami i posesjami mieszkańców wsi pozostają w 100% wolne od zabudowy komercyjnej jako naturalna zieleń krajobrazowa, chroniąc spokój i panoramę Gór Izerskich.
- Prawdziwa infrastruktura: Zamiast rozjeżdżania błotnistej drogi gminnej 51 przez ciężki sprzęt, deweloper na własny koszt kładzie asfalt oraz buduje zamknięty podziemny system odprowadzania wód opadowych, aby woda ze stoku nie zalewała niżej położonych posesji.

3. Fundusz Obywatelski Orłowic: 1%–2% ze sprzedaży na rzecz wsi i mieszkańców

Czy to prawda, że inwestor może przekazywać środki na rzecz wsi? TAK. W polskim prawie jest to całkowicie legalna i powszechnie stosowana praktyka w ramach tzw. Akceptacji Społecznej Inwestycji (m.in. na podstawie art. 37ed ustawy o planowaniu przestrzennym – tzw. umowy urbanistyczne, art. 16 ustawy o drogach publicznych oraz art. 893 Kodeksu Cywilnego – darowizna celowa z poleceniem). W wielu gminach w Polsce inwestorzy wielkich projektów dzielą się zyskiem z lokalną społecznością.

W przygotowanym przez nas projekcie Porozumienia Notarialnego zaproponowaliśmy, aby deweloper przekazywał 1% do 2% z każdej transakcji sprzedaży nieruchomości bezpośrednio na dedykowany Fundusz Wsi Orłowice:

A. 70% Środków na Infrastrukturę Wsi (Zarządzane z Sołectwem):

Nowe oświetlenie uliczne w newralgicznych miejscach wsi, utwardzenie i asfaltowanie dróg dojazdowych, poprawa bezpieczeństwa pieszych wzdłuż DW 361 oraz utrzymanie rowów melioracyjnych.

B. 30% Środków na Bezpośrednią Pomoc Społeczną dla Najbardziej Potrzebujących:

Środki te – w porozumieniu z Radą Sołecką oraz Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej (OPS w Mirsku) – będą przeznaczane bezpośrednio na wsparcie samotnych seniorów, osób chorych i najuboższych rodzin w Orłowicach: dofinansowanie opału na zimę, leków czy doraźnych remontów pieców.

4. Korzyści dla Wszystkich Stron Porozumienia

- DLA MIESZKAŃCÓW: Bezpieczna, wyremontowana droga, brak uciążliwych hałasów, ochrona wody w studniach oraz realna pomoc finansowa dla naszych starszych i schorowanych sąsiadów.
- DLA GMINY I BURMISTRZA: Burmistrz Andrzej Jasiński może z dumą ogłosić historyczny sukces: pozyskał inwestora, który sfinansował drogi i wspiera potrzebujących mieszkańców, bez wydawania ani jednej złotówki z budżetu gminy.
- DLA INWESTORA: Odblokowanie finansowania bankowego, zakończenie paraliżujących sporów prawnych przed SKO i Sądami oraz pewna, prestiżowa sprzedaż 8–12 domów w atmosferze szacunku i zgody ze wsią.

5. Co możemy zrobić teraz? Termin do 9 października 2026 r.

Obecnie w Urzędzie w Mirsku dobiega końca wyłożenie projektu Miejscowego Planu (MPZP). Każdy z nas – jako mieszkaniec i podatnik – ma ustawowe prawo wnieść formalne uwagi do planu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9 października 2026 r. Żądajmy w planie ograniczenia gęstości zabudowy, zabezpieczenia drogi 51 i zawarcia formalnej umowy urbanistycznej z inwestorem na rzecz wsi. Gotowy, prosty wzór uwagi do wypełnienia w 2 minuty jest dostępny na naszej stronie internetowej oraz u sąsiadów.

Rozmawiajmy w zgodzie i dbajmy o naszą małą ojczyznę. Przyszłość Orłowic zależy od nas wszystkich!
Więcej informacji, dokumenty i gotowe wzory pism: orlowice.futuresolutionsai.com (lub kontakt: Jan Fura, Orłowice 24)