RE:PLAN
ARCHITEKTURA & URBANISTYKA
DR INŻ. ARCH. ANNA SAWICKA

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEDRZWICA DUŻA W OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY UL. SPÓŁDZIELCZĄ, UL. SOSNOWĄ I UL. KOLEJOWĄ W MIEJSCOWOŚCI NIEDRZWICA DUŻA

uchwalonego przez Radę Gminy Niedrzwica Duża uchwałą NR X/77/03 z dn. 31.07.2003 r.
(Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2003 r. nr 143, poz. 3110 z późn. zm.)

Wykonano w pracowni projektowej:
RE:PLAN ARCHITEKTURA & URBANISTYKA
dr inż. arch. Anna Sawicka
ul. Niccolo Paganiniego 9/255, 20-850 Lublin
NIP 714 195 72 64, REGON 061578438
smart_design@prokonto.pl, tel. +48 516 081 842

Opracowano przez zespół projektowy:
dr inż. arch. Annę Sawicką
mgr Monikę Kowalską - Rudź (rzeczoznawca majątkowy, upr. nr 7907)

Lublin 2022

1. PODSTAWY PRAWNE, METODYKA I ZAKRES OPRACOWANIA

1.1. PODSTAWA PRAWNA

Na podstawie art. 17 ust. 5 oraz art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i poz. 1846) ustanowiono obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2104) ustanowiono wymogi szczegółowe prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest określenie prognozy skutków finansowych na lata 2022 – 2026 uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża dla obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedrzwica Duża (zwanego dalej zmianą planu miejscowego).

1.3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego ma na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

Niniejsza prognoza ma charakter wyłącznie szacunkowy, a jej zadaniem jest sprawdzenie, czy rozwiązania przyjęte w planie miejscowym będą korzystne dla Gminy w kategoriach finansowych, a także czy skutki tych rozwiązań, w części dotyczącej zadań własnych, będą możliwe do realizacji przez lokalny budżet. Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Prognoza nie ma charakteru wyceny inwestycji, ani wyceny wartości nieruchomości. Prognoza jest ukierunkowana na zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości nieruchomości. Przyjęte wartości mają charakter orientacyjny służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Dane zawarte w prognozie przyjęto i powinny one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne czynniki zewnętrzne.

Cel prognozy polega na wstępnej ocenie wpływu ustaleń planu na budżet Gminy Niedrzwica Dużą jako źródło dochodów zwiększające lokalny budżet gminy, a także wpływu ustaleń planu na wydatki Gminy związane z planowanymi inwestycjami. Weryfikacja rzeczywistych przepływów pieniężnych budżetu Gminy powinna zostać wykonana po uchwaleniu zmiany planu miejscowego. Wówczas w odniesieniu do konkretnych nieruchomości (z aktualizacją na dzień wykupu lub zbywania) i planowanych inwestycji Gminy (w odniesieniu do planów zakończenia inwestycji) powinny zostać sporządzone dokładne wpływy i wydatki związane z uchwaloną zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

Wymagany zakres prognozy skutków finansowych określono w § 10 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2104), według którego prognoza powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W prognozie skutków finansowych uwzględniono następujące aspekty:

- aktualną sytuację na rynku nieruchomości (ze zmianami wartości nieruchomości skutkującymi należnymi opłatami bądź odszkodowaniami),
- zmiany w dochodach z tytułu podatków od nieruchomości,
- kierunek zmian w przeznaczeniu terenów,
- stopień uregulowania stosunków własnościowych i stan władania gruntami,
- stopień i charakter zainwestowania terenu,
- atrakcyjność gospodarczą wynikającą z przeznaczenia terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową w tej części gminy,
- obecny stan uzbrojenia technicznego i wynikające zadania inwestycyjne w infrastrukturę techniczną.

W prognozie skutków finansowych nie uwzględniono:

- inwestycji w sieć gazową oraz sieć energetyczną finansowanych przez administratorów sieci,
- dochodów gminy z tytułu opłat adiacenckich wynikających ze wzrostu nieruchomości spowodowanych podziałem, scaleniem lub inwestycji gminy w infrastrukturę techniczną wnoszonych przez właścicieli nieruchomości.

1.4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy jest zmiana planu miejscowego na terenie tzw. dzielnicy przemysłowej Niedrzwicy Dużej tj. obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w Niedrzwicy Dużej w celu umożliwienia kontynuacji rozwoju istniejących funkcji oraz ich wzmacniania w kierunku obszaru zintegrowania funkcjonalnie i przestrzennie z sąsiedztwem oraz strukturą urbanistyczną wsi. Obszar obecnie jest zainwestowany, w jego granicach występuje funkcja przemysłowa, składowa i magazynowa. Zmiana planu dotyczy dalszego rozwoju dotychczasowych funkcji, rozwoju funkcji usługowej pozwalającej na kształtowanie wielofunkcyjnej strefy produkcyjnej zintegrowanej z częścią biurową i administracyjną, a także wprowadzenie standardów jakości przestrzeni oraz dążenie do uzyskania zrównoważonej struktury przestrzennej.

Teren objęty projektem planu o powierzchni ok. 12,8 ha i jest położony w obrębie Niedrzwica Duża w tzw. dzielnicy przemysłowej w południowo – zachodniej części miejscowości Niedrzwica Duża, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 68 relacji Lublin Główny - Przeworsk, drogi powiatowej ul. Spółdzielczej oraz drogi gminnej ul. Sosnowej. Teren stanowi zwarty obszar otoczony drogami

publicznymi oraz linią kolejową, posiada więc dobrą dostępność komunikacyjną za pomocą istniejącej infrastruktury. Istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną obejmuje sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, które dla potrzeb realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą musiały zostać rozbudowane, bądź przebudowane. Funkcja terenu jest jednolita – na obszarze występuje funkcja przemysłowa, magazynowa i składowa.

Na obszarze objętym zmianą planu występuje zróżnicowana struktura własności gruntów. Zmiany ustaleń planu miejscowego obejmujące tereny przeznaczone pod zabudowę dotyczą wyłącznie terenów przemysłowych i innych terenów zabudowanych. Pozostałe grunty stanowią część terenu o przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej. Na podstawie wypisów z rejestrów gruntów z dn. 5 października 2021 r. oraz z dn. 12 września 2022 r. ustalono następujące formy własności:

- drogi:
  Zarząd Dróg Powiatowych W Lubl. z Siedzibą w Bełżycach, Gmina Niedrzwica Duża, Skarb Państwa
- tereny przemysłowe:
  STALMA SPÓŁKA AKCYJNA, INTRO INVESTMENT Sp. z o.o., PTH GEMAR Sp. z o.o.,
- inne tereny zabudowane:
  PGE DYSTRYBUCJA S.A.- Oddział Lublin, Wojewódzki Związek Gminnych Spółdzielni "Samopomoc Chłopska" (posiadacz samoistny), podmioty prywatne, STALMA SPÓŁKA AKCYJNA, ALFA-BET Sp. z o.o.,
- grunty orne:
  podmioty prywatne,
- grunty rolne zabudowane
  ALFA-BET Sp. z o.o., podmioty prywatne,
- sady
  ALFA-BET Sp. z o.o.

2. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. ZAŁOŻENIA PROGNOZY

- W prognozie przyjęto efekty rozbudowy przedmiotowego terenu z uwzględnieniem narastającego stopnia zainwestowania w ciągu najbliższych 5 lat.
- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, dla których przewidywana jest zmiana przeznaczenia terenu ustalonego w planie.
- Dane zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień jej sporządzenia.
- W prognozie uwzględniono dochody oraz koszty wynikające z realizacji przyjętych ustaleń planu.

2.2. NASTĘPSTWA EKONOMICZNE UCHWALENIA ZMIANY PLANU

Następstwa ekonomiczne uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod względem finansowym dotyczą gminy oraz właścicieli nieruchomości objętej planem. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego poddaje analizie skutki mierzalne w walorach ekonomicznych i prowadzi do oceny potencjalnych korzyści ekonomicznych

wynikających ze zmiany planu miejscowego. Prognoza ocenia konsekwencje prawne i ekonomiczne ustaleń zmiany planu, za które odpowiada samorząd gminy. W celu przeprowadzenia rachunku ekonomicznego zostaną określone rodzaje kosztów (obciążenia finansowe gminy w następstwie uchwalenia planu miejscowego) oraz efektów (dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego) związanych z przewidywanym rozwojem danego obszaru.

Bilansu terenu dokonano na podstawie projektu zmiany planu miejscowego przy pomocy programu komputerowego Auto Cad oraz QGIS. Przyjęto tolerancję błędu do 2%. Poniższy bilans terenu jest poglądowy i dotyczy wyłącznie tych terenów, które mają istotny wpływ na zmianę budżetu gminy.

2.3. SZACUNKOWE DOCHODY Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

Zmiana planu miejscowego wywołuje szereg następstw zwiększających dochody gminy. Potencjalne źródła dochodów gminy przy realizacji ustaleń zmiany planu miejscowego uwzględniają:

- opłaty planistyczne,
- opłaty adiacenckie
- dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości,
- dochody związane z obrotem nieruchomościami,
- inne dochody tj. opłata eksploatacyjna, sprzedaż gruntów gminnych, dzierżawa nieruchomości gminnych i czynsze dzierżawne – brak takich gruntów, opłata od czynności cywilno-prawnych.

W prognozie przyjęto następujące założenia:

- uwzględniono tereny, których przeznaczenie ulegnie zmianie w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu,
- dane i stawki przyjmuje się na dzień dzisiejszy i powinny one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu,
- w problematyce prognozy uwzględnia się dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu,
- powierzchnie terenów przyjętych do obliczeń zbilansowano na podstawie własności wynikających z analizy ewidencji gruntów.
- przyjęto, że po uchwaleniu zmiany planu miejscowego nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów,
- wysokość podatku od gruntów i powierzchni użytkowych naliczana jest wg uchwały nr XXXVI/199/21 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 26 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2022,
- przy obliczaniu wartości podatku od nieruchomości zostały przyjęte średnie wskaźniki ilości i wielkości poszczególnych budynków na analizowanych działkach.

2.3.1. Dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do gminy

W związku z tym, że na obszarze objętym zmianą miejscowego planu, poza terenem dróg nie występują tereny, których właścicielem jest gmina i mógłby podlegać sprzedaży, nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży terenów należących do gminy.

2.3.2. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntów

W celu oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości przedstawiono następujące zmiany w przeznaczeniu terenów wynikające z ustaleń zmiany planu miejscowego.

Na podstawie załącznika nr 1 – rysunku zmiany planu miejscowego sporządzonego na mapie w skali 1:1000, ustalono następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:

- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- ZPW - tereny zieleni urządzonej wysokiej,
- KP/KOP/ZPW - tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu lub zieleni urządzonej wysokiej,
- U/PP - tereny usług lub produkcji przemysłowej,
- U/PP/PS - tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- PP/PS - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- KDZ-P - tereny dróg klasy zbiorczej o kategorii dróg powiatowych.

Tabela 1

Struktura powierzchni gruntów poszczególnych funkcji terenu w zmianie planu miejscowego

(Źródło: Opracowanie własne na podstawie części tekstowej i opisowej zmiany planu miejscowego)

LP.	TYP PRZEZNACZENIA TERENU	OZNACZENIE TERENU	POW. GRUNTU (M²)	UDZIAŁ POW. GRUNTU (%)	POW. GRUNTU FUNKCJI (M²)	UDZIAŁ POW. GRUNTU FUNKCJI (%)
			P			
1.	DROGI PUBLICZNE	**1 KDZ-P**	10248	8,0 %	17427	13,6 %
2.		**2 KDZ-P**	7179	5,6 %		
3.	ZIELEŃ / KOMUNIKACJA	**1 ZPW**	5703	4,5 %	10255	8,1 %
4.		**1 KP/KOP/ZPW**	3404	2,7 %		
5.		**1 ZP**	548	0,4 %		
6.		**2 ZP**	600	0,5 %		
7.	TERENY ZABUDOWANE (USŁUGOWE / PRZEMYSŁOWE / SKŁADOWE)	**1 U/PP**	2566	2,0 %	100177	78,3 %
8.		**1 U/PP/PS**	14715	11,5 %		
9.		**2 U/PP/PS**	12490	9,8 %		
10.		**1 PP/PS**	70406	55,0 %		

2.3.3. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości

Na wysokość potencjalnych dochodów własnych Gminy Niedrzwica Duża wpływają zmiany w wysokościach podatków uzyskiwanych z terenów objętych zmianą przeznaczenia w dokonanej zmianie planu miejscowego. W przypadku podatku od nieruchomości, wpływy do budżetu gminy mogą zwiększyć podatki od gruntów i budynków, które powstaną na terenach dotychczas niezainwestowanych.

Zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1452 i poz. 1512), podatek od nieruchomości, określa się dla gruntu na podstawie powierzchni gruntu (m², ha) oraz dla budynków i ich części na podstawie powierzchni użytkowej (m²).

Wysokość stawek podatku od nieruchomości w danym roku dla określonej ustawowo kategorii gruntów i budynków określa Uchwała Rady Gminy. Wykonano analizę zmian kształtowania się stawek podatkowych na terenie Gminy Niedrzwica Duża uwzględniając przedział ostatnich 8 lat, na podstawie następujących uchwał:

- Uchwała nr XXXVI/199/21 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 26 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2022,

- Uchwała nr XXV/131/20 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 3 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2021
- Uchwała nr XIII/65/19 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 29 października 2019 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2020
- Uchwała nr XLVIII/289/18 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 15 listopada 2018 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2019
- Uchwała nr XXIII/152/16 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 25 października 2016 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2017
- Uchwała nr XI/67/15 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2016
- Uchwała nr XXV/223/13 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 30 października 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2014

Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/199/21 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 26 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Niedrzwica Duża na rok 2022, przyjmuje się następujące roczne stawki podatku od nieruchomości:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0,87 zł od 1 m² powierzchni**,
- od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,29 zł od 1 m2 powierzchni**,
- od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **22,56 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,
- od budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **4,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**
- od budowli – **2% ich wartości**.

Tabela 2

Zestawienie stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Niedrzwica Duża

(*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BIP Urzędu Gminy Niedrzwica Duża)*

KATEGORIA PODATKU		*STAWKA PODATKU W POSZCZEGÓLNYCH LATACH*								
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	**2022**
OD GRUNTÓW	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków [m² pow.]	0,59	0,59	0,63	0,66	0,66	0,75	0,79	0,82	**0,87**
	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego [m² pow.]	0,15	0,15	0,17	0,18	0,18	0,25	0,26	0,27	**0,29**
OD	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej [m² pow.]	16,29	16,29	17,43	18,30	18,30	19,50	20,48	21,28	**22,56**

	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego [m² pow.]	0,59	0,59	0,63	0,66	0,66	4,00	4,20	4,36	**4,62**

Z przeprowadzonej analizy tendencji zmian kształtowania się wysokości stawek podatku od gruntów w okresie ostatnich 9 lat wynika, że w okresach od 2014 do 2022 utrzymywała się stała tendencja wzrostowa bez skokowych wzrostów stawek.

Dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków, w 2014 r. stawka wynosiła 0,59 zł od 1 m^2 powierzchni gruntu i w ciągu 8 lat wzrosła do wysokości 0,87 od 1 m^2 powierzchni gruntu. Dla pozostałych gruntów, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego w latach 2014 – 2022 stawka wzrosła od 0,15zł do 0,29 zł od 1 m^2 powierzchni gruntu. Wysokości stawek podatku od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej ulegały systematycznemu przyrostowi, natomiast w przypadku stawek od pozostałych budynków, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego w 2019 r. nastąpił wzrost skokowy, w rezultacie którego stawka podatku wzrosła z 0,59 zł od 1 m^2 powierzchni budynku w 2014 r. do 4,62 zł od 1 m^2 powierzchni budynku w 2022 r. W latach 2015 i 2018 nie były podejmowane nowe uchwały i obowiązywały stawki z poprzednich lat.

Na podstawie powyższej analizy można zakładać, że w kolejnych latach objętych prognozą tendencja wzrostowa będzie kontynuowana oraz, że będą występowały analogiczne kategorie podatku od nieruchomości, które obowiązują w roku 2022, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 3

Zestawienie prognozowanych stawek podatku od nieruchomości na lata 2023 – 2027 na terenie Gminy Niedrzwica Duża

(Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy danych z BIP Urzędu Gminy Niedrzwica Duża)

KATEGORIA PODATKU		*PROGNOZOWANA STAWKA PODATKU W KOLEJNYCH LATACH*						
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	PRZYROST W %
OD GRUNTÓW	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków [m² pow.]	**0,87**	0,91	0,94	0.98	1,01	1,05	**120,7 %**
OD GRUNTÓW	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego [m² pow.]	**0,29**	0,31	0,33	0,35	0,37	0,39	**134,5 %**
OD BUDYNKÓW	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej [m² pow.]	**22,56**	23,34	24,13	24,91	25,70	26,48	**117,4 %**
OD BUDYNKÓW	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego [m² pow.]	**4,62**	4,83	5,03	5,24	5,45	5,65	**122,3 %**

Prognozowana wysokość stawki podatku od gruntów w kolejnych 5 latach będzie wynosiła od 117,4 % do 134,5 % dla poszczególnych kategorii w stosunku do stawki określonej dla roku 2022, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża (tab. 3).

Po uchwaleniu zmiany planu miejscowego, obszar objęty zmianą, położony pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedrzwica Duża, nie będzie generował

znaczących zmian wysokości dochodów z tytułu podatku od gruntów. Aktualnie cały obszar planu jest objęty podatkiem od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W wyniku przedmiotowej zmiany planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako 1 U/PP, 1 U/PP/PS, 2 U/PP/PS, 1 PP/PS, które obejmują 78,3 % powierzchni obszaru objętego zmianą planu, nie nastąpi wzrost podatku od gruntów. Część terenów o dotychczasowym przeznaczeniu na produkcję przemysłową, składy i magazyny przeznaczono na osobno wyznaczone tereny niezabudowane o funkcji pasów zieleni izolacyjnej, obsługi miejsc postojowych oraz komunikacji pieszej dla istniejącej i planowanej zabudowy. Tereny te, oznaczone na rysunku planu jako 1 ZP, 2 ZP, 1 ZPW, 1 KP/KOP/ZPW, łącznie obejmują ok. 8,1 % powierzchni obszaru objętego zmianą planu i ze względu na zmianę kategorii podatku przewiduje się niższy dochód z podatku od powierzchni gruntów.

Większe zmiany w dochodach z tytułu podatku od nieruchomości zajdą w przypadku podatku od budynków. Zmiana planu przewiduje intensyfikację zabudowy poprzez zwiększenie parametrów zabudowy możliwej do realizacji, która dotyczy w szczególności terenów o przeznaczeniu usługowym tj. 1 U/PP, 1 U/PP/PS oraz 2 U/PP/PS. Zwiększenie parametrów zabudowy przyczyni się do aktywności inwestycyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, zwłaszcza na terenach uwzględniających funkcję usługową. Ze względu na wysokości stawek dochód z podatku od powierzchni użytkowej budynków będzie stanowił główne źródło podwyższenia dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości uzyskanych w wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany planu.

2.3.4. Dochody z tytułu renty planistycznej

W §13 części tekstowej przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w następującej wysokości:

- dla terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych 1 KDZ-P i 2 KDZ-P – 5 %
- dla terenu zabudowy 1 U/PP – 30 %
- dla terenu zabudowy 1 U/PP/PS – 30 %
- dla terenu zabudowy 2 U/PP/PS – 20 %
- dla terenu zabudowy 1 PP/PS – 10 %;
- dla terenów zieleni oraz funkcji towarzyszących 1 ZP, 2 ZP, 1 ZPW, 1 KP/KOP/ZPW – 5 %

Zasady określania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opłata planistyczna jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Warunkiem naliczenia opłaty jest więc wzrost wartości nieruchomości wynikający ze zmiany funkcji terenu w planie. Opłata planistyczna może być pobrana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, jednak pod warunkiem, że nastąpi sprzedaż nieruchomości. Na podstawie ustaleń projektu zmiany planu miejscowego w Niedrzwicy Dużej, stawka procentowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi od 5 do 30 %, przy czym dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę od 10 do 30 %. Zakres i rodzaj planowanych zmian przeznaczenia poszczególnych terenów oraz możliwych sposobów ich użytkowania mogą spowodować zamiar sprzedaży nieruchomości przez obecnych właścicieli. Na podstawie weryfikacji struktury własności gruntów oraz prawdopodobieństwa realizacji transakcji przewiduje się, że obrót nieruchomościami może dotyczyć ok. 20% terenów o przeznaczeniu PP/PS (ok. 1,41 ha) oraz ok. 50 % terenów o przeznaczeniu U/PP oraz U/PP/PS planowanych do zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu (ok. 1,49 ha).

Ze względu na niewielką liczbę transakcji gruntami o przeznaczeniu przemysłowym oraz gruntami o przeznaczeniu przemysłowym z dopuszczeniem zabudowy usługowej na terenie gminy Niedrzwica Duża nie można wyprowadzić jednoznacznego wniosku co do różnicy pomiędzy ceną jednostkową (zł/m^2) gruntów o przeznaczeniu PP/PS a ceną jednostkową gruntów o przeznaczeniu U/PP/PS a tym samym nie można stwierdzić, że nastąpi wzrost wartości nieruchomości wywołany zmianą planu, który jest warunkiem niezbędnym do naliczenia opłaty planistycznej.

Prognozę można poprzeć wnioskami jakie wynikają z analizy rynków podobnych do rynku nieruchomości gminy Niedrzwica Duża. W gminach wiejskich nabywcy chętnie kupują grunty, przeznaczone pod działalność przemysłową, zlokalizowane na obrzeżach gmin tworząc w ten sposób obszary aktywności gospodarczej. Grunty, na których plan miejscowy dopuszcza ponadto zabudowę usługową występują w obrocie rynkowym w cenach transakcyjnych zbliżonych do cen transakcyjnych gruntów o przeznaczeniu przemysłowym.

Ze względu na to, że ustalenia prognozy skutków finansowych przedstawiają wariant realistyczny na dzień wejścia w życie planu, zakłada się, że na skutek zmian rynkowych może w przyszłości nastąpić wzrost wartości gruntów. Przewidzenie jednak dokładnej wysokości cen kształtujących się w przyszłości, w momencie sprzedaży danych terenów jest obecnie niemożliwe. W związku z tym, zasadne jest określenie stawek opłaty planistycznej w projekcie planu do dalszego jej wykorzystania w przypadku wystąpienia wzrostu wartości sprzedanych terenów objętych zmianą planu.

2.3.5. Opłaty adiacenckie

Następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego mogą być działania związane z rozwojem procesu inwestycyjnego, a mianowicie: podział nieruchomości, scalanie i podział nieruchomości, budowa infrastruktury technicznej. Działania te mogą spowodować wzrost wartości nieruchomości, co z kolei mogłoby być przesłanką do pobrania opłaty adiacenckiej przez gminę. Jednak naliczenie takich opłat nie następuje automatycznie wraz z uchwaleniem planu miejscowego, muszą zaistnieć dodatkowe okoliczności. Ze względu na fakt, że w wyniku zmiany planu miejscowego nie przewiduje się scaleń i wtórnych podziałów oraz brak konieczności budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa można prognozować, że nie wystąpią wpływy do budżetu gminy z tytułu tejże opłaty.

2.3.6.Pośrednie skutki ekonomiczne

W wyniku uchwalenia zmiany planu należy wskazać dodatkowo na niewymierne zyski będące skutkiem otwarcia dla inwestycji nowo wyznaczonych lokalizacji na gruntach prywatnych oraz wzrostu aktywności gospodarczej.

Umożliwienie realizacji funkcji usługowej na terenach objętych planem wpłynie istotnie na zwiększenie ruchu inwestycyjnego a więc wpłynie na ożywienie gospodarcze terenu z wszystkimi jego konsekwencjami. Można się zatem spodziewać zwiększonej liczby podmiotów gospodarczych na terenach objętych planem oraz intensyfikacji ruchu inwestycyjnego, a w konsekwencji zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku dochodowego osiąganego przez osoby zameldowane na terenie gminy oraz wpływów z podatku CIT. Powstałe podmioty gospodarcze generować będą również dodatkowe wpływy z podatku VAT, które trafią do budżetu państwa.

Inną kategorię wpływów do budżetu gminy będą stanowiły opłaty skarbowe i notarialne związane ze zwiększonym obrotem na rynku nieruchomości.

Zwiększony ruch budowlany przyczyni się do wzrostu zatrudnienia w budownictwie i wpłynie na pobudzenie w branży budowlanej i w usługach budowlanych przekładając się na wpływy z wymienionych podatków CIT i PIT.

Przytoczone powyżej możliwe do osiągnięcia wpływy są trudne do oszacowania na etapie prognozy, jednak stanowią znaczącą pozycję w dochodach własnych gminy i nie mogą pozostać niezauważone, gdyż są niewątpliwie pozytywnym długofalowym skutkiem uchwalenia zmiany planu miejscowego.

2.3.7. Podsumowanie - szacunkowe dochody z tytułu realizacji zmiany planu miejscowego

Przeprowadzona powyżej analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji zmiany planu miejscowego w perspektywie czasowej, gdyż wygenerowane zyski będą regularnie zasilały budżet gminy. Jednocześnie można zauważyć, że opracowany projekt zmiany planu miejscowego będzie miał niewielki, ale korzystny wpływ na budżet gminy, głównie ze względu na wpływy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz innych dochodów gminy, będących następstwem jej rozwoju gospodarczego. Niemniej istotny jest fakt pozytywnych skutków przestrzennych i społeczno - gospodarczych uchwalenia zmiany planu, który stanowi znaczący element w dążeniu do zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy.

2.4. SZACUNKOWE KOSZTY Z TYTUŁU REALIZACJI ZMIANY PLANU

Obciążenia finansowe, które ponosi gmina w związku z uchwaleniem planu mają zróżnicowany charakter i zakres w zależności od zapisów zawartych w części tekstowej zmiany planu miejscowego i od rozwoju procesów inwestycyjnych. Ich skutki będą się ujawniały w czasie i skali w związku z rekompensatami za negatywne skutki ustaleń planu miejscowego i realizacją zadań własnych gminy. Potencjalnych obciążenia finansowe uwzględniają:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach,
- obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych,11
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury,
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

2.4.1. Koszty odszkodowań, wykupu lub zamiany gruntów z tytułu ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

Na podstawie art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i poz. 1846), właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma prawo żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę bądź wykupienie danej nieruchomości lub jej części, jeśli w związku ze zmianą planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe albo znacząco ograniczone. Zaspokojenie ww. roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych może nastąpić w drodze odszkodowań lub w drodze zamiany nieruchomości przez gminę. Prawo żądania rekompensaty od gminy w ww. formach ulega przedawnieniu po upływie 5 lat od dnia obowiązywania zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ww. ustawy, jeśli w skutek zmiany planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z prawa do uzyskania odszkodowania z tytułu braku możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, z prawa do wykupu przez gminę tej nieruchomości lub z prawa do uzyskania nieruchomości zamiennej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Roszczenia te właściciele nieruchomości mogą zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ww. ustawy, ustala się na dzień jej sprzedaży. Zgodnie z art. 37, ust.1 ww. ustawy obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu zmiany planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed uchwaleniem zmiany planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jej uchwaleniem.

Po analizie rozwiązań przyjętych w zmianie planu miejscowego, nie przewiduje się wystąpienia kosztów z tytułu wystąpienia ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości, ograniczeniem użytkowania terenu zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem lub obniżeniem wartości nieruchomości. Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego kontynuuje i rozszerza funkcję przemysłowo - składową, która jest zgodna z dotychczasowym użytkowaniem oraz stanowi zwiększenie możliwości inwestycyjnych poprzez wprowadzenie możliwości rozwoju w kierunku komplementarnej funkcji usługowej.

Nieruchomości gruntowe objęte zmianą planu są obecnie w znaczącym stopniu zainwestowane. Zmiana planu miejscowego umożliwia dokonanie przekształceń struktury gruntów oraz obecnego układu zabudowy, a także intensyfikację zabudowy. Zgodnie z tekstem oraz rysunkiem zmiany planu na terenie produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczonym symbolem PP/PS wprowadzono zmiany w zapisach dotyczących parametrów i zasad zagospodarowania w stosunku do dotychczasowych, bez dokonywania zmian w przeznaczeniu terenu.

Tereny o przeznaczeniu pod usługi lub produkcję przemysłową lub składy i magazyny oznaczone symbolami U/PP oraz U/PP/PS obejmują dotychczasowe tereny przemysłowo – składowe. Zostały one uzupełnione o funkcję usługową oraz ustalono na ich obszarze wyższe parametry i wskaźniki zabudowy.

Wyznaczony teren komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu lub zieleni urządzonej wysokiej oznaczony symbolem KP/KOP/ZPW stanowi wydzieloną część terenu umożliwiającą zorganizowana obsługę komunikacyjną, dostępność miejsc postojowych oraz pasa zieleni izolacyjnej, więc przy intensywnej zabudowie w paśmie usług nie wpływa na spadek wartości a jedynie zapewnia jakościową organizację elementów zagospodarowania przestrzeni.

Wyznaczone tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP stanowią tereny zieleni towarzyszącej dla obszaru U/PP o najwyższej intensywności i wysokości zabudowy pełniąc funkcję izolacyjną od terenów kolejowych oraz od terenów produkcji przemysłowej, tym samym nie wpływa na spadek wartości a jedynie zapewnia jakościową organizację elementów zagospodarowania przestrzeni i prawidłowe funkcjonowanie planowanej zabudowy.

Wyznaczony teren zieleni urządzonej wysokiej oznaczony symbolem ZPW stanowi wydzielone pasmo zieleni buforowej wzdłuż linii kolejowej i pełni funkcję izolacyjną pomiędzy obszarem kolejowym i przemysłowym, tym samym zapewniając wymagania dotyczące bezpieczeństwa obszarów kolejowych i wymagań dotyczących m.in. zakazu zabudowy i robót ziemnych wynikających z przepisów odrębnych. Wymienione wyżej tereny niezabudowane stanowią proporcjonalne fragmenty i pasma wydzielone z całości terenu z uwzględnieniem własności oraz struktury gruntów, a tym samym stanowią integralną część przylegających obszarów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie analizy parametrów, potencjalnych zmian i ograniczeń przestrzennych wprowadzanych w proponowanej zmianie planu miejscowego stwierdzono, że dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości nie zostanie ograniczony, a nawet rozszerzy możliwości zagospodarowania dzięki nowym ustaleniom.

W związku z powyższym, po uchwaleniu zmiany planu miejscowego, budżet Gminy Niedrzwica Duża nie zostanie obciążony kosztami wypłaty odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ani odszkodowaniami z tytułu ograniczenia możliwości dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości.

2.4.2. Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej

Ze względu na istniejącą infrastrukturę komunikacyjną oraz brak planowanej rozbudowy sieci infrastruktury drogowej, która obciążyłaby budżet gminy w wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego nie przewiduje się ponoszenia przez gminę kosztów związanych z jej budową.

Realizowana infrastruktura komunikacyjna będzie miała wyłącznie charakter prywatnych inwestycji w formie zapewnienia dróg wewnętrznych służących obsłudze technicznej oraz komunikacyjnej istniejącej i nowej zabudowy.

2.4.3. Koszty budowy oświetlenia dróg

Ze względu na istniejącą infrastrukturę komunikacyjną wraz z systemem oświetlenia dróg nie planuje się budowy oświetlenia towarzyszącego sieci infrastruktury drogowej, a tym samym nie przewiduje się ponoszenia przez gminę kosztów związanych z jej budową.

Realizowane oświetlenie będzie miało wyłącznie charakter elementów zagospodarowania prywatnych terenów inwestycji w formie zapewnienia bezpieczeństwa i użyteczności istniejącej i nowej zabudowy.

2.4.4. Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

Ze względu na uzbrojenie terenu w istniejące sieci infrastruktury technicznej oraz brak planowanej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, która obciąża budżet gminy w wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego nie przewiduje się ponoszenia przez gminę kosztów związanych z jej budową.

Realizowana infrastruktura techniczna będzie miała wyłącznie charakter dostarczenia poszczególnych sieci dla prywatnych inwestycji w formie dostępności do mediów dla istniejącej i nowej zabudowy.

2.4.5. Podsumowanie kosztów z tytułu realizacji zmiany planu miejscowego

Prognoza nie przewiduje wydatków związanych z realizacją ustaleń zmiany planu, roszczeń odszkodowawczych lub kosztów związanych z inwestycjami w infrastrukturę techniczną dzięki czemu nie spowoduje negatywnych skutków dla budżetu gminy.

3. WNIOSKI I UWAGI

Celem opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża dla obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedrzwica Duża było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia zmiany planu. Na podstawie danych, udostępnionych przez Urząd Gminy Niedrzwica Duża oraz danych pozyskanych z rynku nieruchomości, dokonano analizy projektowanych terenów. Z uwagi na zmianę obowiązującego dotychczas planu miejscowego zweryfikowano planowana zmianę funkcji poszczególnych terenów. Dokonana zmiana funkcji nie powoduje istotnych zmian w charakterze obszaru i stanowi kontynuację rozwoju dotychczasowych funkcji oraz ich uzupełnienie w celu kształtowania wielofunkcyjnej struktury przestrzennej o wysokiej użyteczności. Z uwagi na częściowe zmiany przeznaczenia terenu, wzięto pod uwagę jedynie powierzchnie terenów, których zmiana przeznaczenia generuje przychody lub wydatki z budżetu gminy, na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia zmiany planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz stanowi ogólną oceną efektu ekonomicznego. Z dokonanej kalkulacji wpływów i wydatków wynika, że uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie korzystne dla Gminy Niedrzwica Duża pod względem finansowym w okresie perspektywicznym, ponieważ:

- nastąpi istotny wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości zwłaszcza w obszarze związanym z podatkiem od nowo powstałych budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- nastąpi wzrost wpływów do budżetu gminy (inne dochody), wskutek zdarzeń ekonomicznych zaistniałych na analizowanym rynku;
- może wystąpić dochód z tytułu opłaty planistycznej.

Przedstawiony w prognozie wynik finansowy przedsięwzięcia może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Zmienne czynniki zewnętrzne tj.: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obarczony wysokim prawdopodobieństwem błędu. Dlatego analizę opłacalności założenia planistycznego należy traktować jako wskazówkę w dalszej polityce finansowej gminy. Ponadto ma uzmysłowić wzajemne proporcje kosztów - dochodów wynikających z ustaleń planistycznych. Wielkości podane w niniejszym opracowaniu są szacunkowe i nie należy traktować ich jako podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

Pomimo przewidywanego dodatniego wyniku należy podkreślić, że ze celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja efektów ekonomicznych, lecz zapewnienie ładu przestrzennego i umożliwienie dalszego, zrównoważonego rozwoju Gminy Niedrzwica Duża.

4. WYKAZ ŹRÓDEŁ INFORMACJI

Uwarunkowania prawne i źródła informacji:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i poz. 1846)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2104)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005 i poz. 1079)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, z 2022 r., poz. 1846)
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1452 i poz. 1512)
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1672 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2022r r., poz. 111 i poz. 655)
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634, poz. 1725, poz. 1747, poz. 1768 o poz. 1964)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360)
- Uchwała nr X/77/03 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża, zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2003 r. nr 143, poz. 3110 z późn. zm.)
- Uchwała nr XXVII/149/20 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża dla obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedrzwica Duża
- Uchwała Nr XXXIII/201/17 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 11 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Niedrzwica Duża

- Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedrzwica Duża w obszarze położonym pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedrzwica Duża
- Skrócone wypisy z rejestru gruntów z dnia 5.10.2021 r. oraz z dnia 12.09.2022 r.