**UZASADNIENIE**

**do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica w gminie Domaniów**

Przedmiotowy teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica uchwalonego uchwałą Nr XXIX/189/13 Rady Gminy Domaniówz dnia 21 lutego 2013 r. - ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 3 czerwca 2013 r., poz. 3437.

Przedmiotowa zmiana spowodowana jest wnioskami o zmianę mpzp wsi Polwica właścicieli nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru objętego planem. Wnioski zawierały prośbę o zmianę ustaleń określających kolorystykę i kąt nachylenia połaci dachowych na działkach stanowiących własność wnioskodawców (mieszkańców gminy). Według zawartych we wnioskach informacji właściciele nieruchomości na tych terenach planują budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachami w kolorze szarym lub antracytowym o kącie nachylenia połaci 30o. W uzasadnieniu jednego z wniosków wskazano, że wybrany projekt budynku mieszkalnego jednorodzinnego został wstępnie pozytywnie zaopiniowany przez Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Inne wnioski dotyczyły zmian związanych z przeznaczeniem obszarów wskazanych w miejscowym planie jako RM – tereny zabudowy zagrodowej na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co umożliwi zakup działek i późniejszą zabudowę osobom nie będącym rolnikami.

Ponadto podczas dokonywania zmiany planu planowane jest wyeliminowanie zapisów niezgodnych z obowiązującymi przepisami aktów prawnych wyższego rzędu (np. ustaw), zmiana podyktowana jest również cyfryzacją planowania przestrzennego poprzez utworzenie i aktualizowanie zbiorów danych przestrzennych w celu dostosowania ich do dyrektywy INSPIRE.

Dodatkowym pozytywnym aspektem dla Gminy, są wpływy z opłat w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, naliczanych w przypadku jej zbycia, tzw. „renta planistyczna”. Z uwagi na rezerwę terenów pod zabudowę mieszkaniowa w obrębie wsi Piskorzów, można liczyć na wpływy do budżetu Gminy środków z renty planistycznej. Dochody te wykorzystać można na budowę infrastruktury technicznej na tych i innych obszarach Gminy.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Domaniów przedmiotowej uchwały. Niniejszą uchwałą rozpoczęty zostanie tryb formalno-prawny sporządzenia zmiany miejscowego planu dla obszaru wskazanego w załączniku.