**UZASADNIENIE**

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

Przedmiotowy teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów przyjętego uchwałą nr XLVIII/319/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r., Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r., poz. 4243, zmienionego uchwałą nr XXV/148/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2016 r., Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r., poz. 60, a następnie zmienionego uchwałą XL/266/18 zdnia28 marca 2018 r. Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 4 kwietnia 2018 r., poz. 1680 oraz zmienionego uchwałą nr XIII/74/19 zdnia18 września 2019 r. Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 24 września 2019 r., poz. 5532.

Przedmiotowa zmiana spowodowana jest wnioskami o zmianę mpzp wsi Domaniów właścicieli nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru objętego planem. Wnioski zawierały prośbę o zmianę przeznaczenia 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; 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.

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.