

11. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

18. 3. 2024

bod programu:

24.

věc:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 87/1 v k. ú. Strážky u Habrovic

důvod předložení:

§ 44 písm. d) a § 46 odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v souladu s § 334a zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon)

dopad na rozpočet:

Bez nároku na rozpočet

zpracoval:

Ing.arch. Petr Hoffmann, koncepční pracovník

předkládá:

Ing. Eva Fialová

projednáno:

Rada města dne 12. 2. 2024, č. usn. 991/35R/24
Kateřina Slivová, Specialista GDPR
Ing. Romana Filáčková, vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu
Ing. Eva Fialová

přizváni k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem po projednání

nesouhlasí

s návrhem pana ***** na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 87/1 v k. ú. Strážky u Habrovic.

Důvodová zpráva:

V souladu s ustanovením § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požádala fyzická osoba pan
***** – která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku p. p. č. 87/1 v k. ú. Strážky u Habrovic nacházejícím se na území města Ústí nad Labem. Pořizovatel posoudil dle § 46 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů úplnost podaného návrhu, soulad s právními předpisy a se svým stanoviskem má povinnost předložit návrh zastupitelstvu města k rozhodnutí o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem ze dne 21. 09. 2023,
Žadatel (vlastník pozemku, dále jen „navrhovatel“):

Dotčená pozemková parcela: p. p. č. 87/1 v k. ú. Strážky u Habrovic.

Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce: Citace „Jakožto spolumajitel pozemku p.č. 87/1, k.ú. Strážky u Habrovic, Vás v rámci přípravy nového územního plánu města Ústí nad Labem žádám o zapracování níže uvedené změny.

V současné době je řešený pozemek dle platného územního plánu zařazen do funkční plochy SM-NL — plochy smíšené nezastavěného území — lesnické. Tento pozemek ze západní části sousedí s pozemky určenými k bydlení, jenž jsou z části ve vlastnictví spolumajitelů řešeného pozemku. Z východní strany je pozemek lemován stávající místní komunikací.

Z této komunikace je pozemek možné dopravně obsluhovat. Jak již bylo výše zmíněno, v případě změny funkčního využití pozemku by tento pozemek byl dopravně přístupný z místní komunikace na p.p.č. 86, k.ú. Strážky u Habrovic.

Stávající veřejná splašková kanalizace se nachází v místní komunikaci, jenž lemuje řešený pozemek z východní strany, přímo na hranici řešeného pozemku. Stávající veřejný rozvod vody se nachází taktéž v této komunikaci, cca 60m od hranice řešeného pozemku. Pro potřeby budoucí výstavby by se provedlo prodloužení vodovodního řádu. Stávající veřejný rozvod NN se nachází ve stejném místě jako vodovod, tj. cca 60m od hranice řešeného pozemku v pozemku místní komunikace.

Tato změna by nenarušila ráz krajiny, jelikož v současné době se v okolí řešeného pozemku nacházejí stávající rodinné domy.“

Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: Citace "Na řešeném pozemku se v současné době nachází vzrostlá náletová zeleň."

Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny: Citace "Náš návrh na změnu spočívá v zahrnutí řešeného pozemku do zastavitelného území a dále o zařazení do funkčního využití BI — plochy k bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Důvodem této změny je možnost využití tohoto pozemku pro budoucí výstavbu dvou rodinných domů pro naše děti"

(Příloha č. 1 Důvodové zprávy).

Doplnění žádosti ze dne 31.11.2023

Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce: Citace: "Navrhovatel:

***** — spolumajitel pozemku.

Ostatní níže uvedení spolumajitelé řešeného pozemku svým podpisem stvrzují, že souhlasí s navrhovaným pořízením změny územního plánu

- ***** — spolumajitel pozemku

- ***** — spolumajitel pozemku

Důvodová zpráva:

— ***** — spolumajitel pozemku"

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f): Citace: "Navrhovatel změny územního plánu spočívající v zahrnutí řešeného pozemku p.č. 87/1, k.ú. Strážky u Habrovic do zastavitelného území a dále o zařazení do funkčního využití BI — plochy k bydlení v rodinných domech městské a příměstské navrhuje spoluúčast na nákladech pořízení výše uvedené změny územního plánu ve výši 10.000 Kč."

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek 87/1 v k. ú. Strážky u Habrovic, se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické“ (Příloha č. 4 Důvodové zprávy). Dle převažujícího účelu využití se jedná se o plochy s lesním porostem přírodního charakteru. V současnosti se na pozemku nachází vzrostlý keřový a stromový porost. Pozemek se nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa).

V době podání žádosti o Změnu Územního plánu se v evidenci oddělení územního plánování OÚPSŘ MmÚ nenacházel podnět navrhovatele na prověření způsobu využití části pozemku p. č. 87/1 k. ú. Strážky u Habrovic se záměrem zahrnutí pozemku do ploch pro výstavbu rodinných domů.

K Návrhu zadání Územního plánu Ústí nad Labem nebyla během jeho projednávání uplatněna připomínka na prověření předmětné plochy za účelem výstavby rodinných domů.

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§55 odst. 4 zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Ve schváleném dokumentu „Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí nad Labem v uplynulém období leden 2016 - září 2020“ nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro plochy umožňující výstavbu rodinných domů“.

V souladu s cíli územního plánování stanovenými § 18 odst. 1-4 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které spočívají ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území, v dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a s ohledem na ochranu veřejných zájmů a ochranu a rozvoj přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území pořizovatel nedoporučuje změnu Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 87/1 v k. ú. Strážky u Habrovic, která je součástí plochy „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické“.

Pořizovatel doporučuje prověření dané plochy v rámci nového Územního plánu Ústí nad Labem. V rámci pořizování nového územního plánu města, ve kterém bude zejména stanovena základní koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce, koncepce krajiny, koncepce veřejné infrastruktury a stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bude možné připomínkovat návrh Územního plánu nebo vlastníci pozemků dotčených návrhem Územního plánu budou moci podat námitku proti navrženému řešení.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel nedoporučuje prověření předmětného záměru další změnou platného Územního plánu Ústí nad Labem z důvodu hospodárného vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území v souladu s ustanovením § 19 odst.1, písm. j) zákona č. 183/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel dále upozorňuje na ustanovení § 45 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů, týkající se úhrady nákladů na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem. Pokud je

Důvodová zpráva:

pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může město podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) navrhovatelem (jedná se zejména o úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně) a touto úhradou podmínit pořízení změny. Přitom město nemůže garantovat vydání změny v souladu s požadavky navrhovatele, protože vydání změny je výsledkem jejího projednání, které město může ovlivnit jen částečně.

Na pořízení změny územního plánu není právní nárok.

I když navrhovatel splní všechny předepsané náležitosti, je na zastupitelstvu města, aby návrh komplexně posoudilo a rozhodlo o jeho vhodnosti.

Přílohy:

- č. 1 Návrh na pořízení změny územního plánu
- č. 2 Doplnění návrhu na pořízení změny územního plánu
- č. 3 Údaje z KN - List vlastnictví
- č. 4 Výřez Koordinačního výkresu ÚP ÚNL, funkční využití pozemku, Ortofoto
- č. 5 Usnesení RM č. 991/35R/24