

11. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

18. 3. 2024

bod programu:

25.

věc:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 389/1 v k. ú. Bukov

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. 990/35R/24
Kateřina Slivová, Specialista GDPR
Ing. Romana Filáčková, vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu
Ing. Eva Fialová

přizvání k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem po projednání

neschvaluje

návrh právnické osoby Společenství vlastníků jednotek domu Nedbalova 565/3 a 566/5, Ústí nad Labem na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 389/1 v k. ú. Bukov.

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 právnická osoba Společenství vlastníků jednotek domu Nedbalova 565/3 a 566/5, Ústí nad Labem o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 389/1 v k. ú. Bukov – která má vlastnická nebo obdobné práva pozemek p. p. č. 389/1 v k. ú. Bukov nacházející 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 09. 10. 2023.

Žadatel (vlastník pozemku, dále jen „navrhovatel“): Společenství vlastníků jednotek domu Nedbalova 565/3 a 566/5, Ústí nad Labem, Nedbalova 565/3, Ústí nad Labem, IČ: 22774718.

Dotčená pozemková parcela: p. p. č. 389/1 v k. ú. Bukov.

Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce: Citace „Tímto žádáme, aby níže nadepsaný pozemek (389/1 k. ú. Bukov), který je ve vlastnictví SVJ Nedbalova 565/3 a 566/5 v Ústí nad Labem nebyl v Územním plánu označen za veřejnou zeleň.“

Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: Citace "vymezená plocha (pozemek) slouží k soukromým účelům vlastníků"

Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny: Citace "Označení pozemku za veřejnou zeleň zásadním způsobem zasahuje do vlastnických práv vlastníků SVJ Nedbalova, jelikož nemohou na tomto pozemku provádět úpravy a využívá jej podle své vůle. SVJ Nedbalova zásadně nesouhlasí s využíváním pozemku veřejností, jelikož tento pozemek spravuje z vlastních zdrojů. Dále SVJ Nedbalova nesouhlasí s veřejným využitím pozemku z důvodu bezpečnosti a ochrany soukromí vlastníků."

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f): Citace: "Žádáme osvobození od úhrady nákladů řízení, jelikož z výše popsaného vyplývá, že označení pozemku v územním plánu nebylo spravedlivé a bylo zásahem do vlastnického práva. SVJ tímto označením utrpělo zasahující do sféry soukromého vlastnictví. Navíc jak bylo výše zmíněno, SVJ Nedbalova fakticky spravuje veřejné prostranství z vlastních zdrojů a ze strany města nikdy nedošlo k žádné spoluúčasti na správě pozemku."

(Příloha č. 1 Důvodové zprávy).

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek 389/1 v k. ú. Bukov, se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází v zastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití „BM plochy bydlení v bytových domech“ (Příloha č. 3 Důvodové zprávy). Jedná se o plochy bydlení městského charakteru, tj. bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, včetně ploch obytné zeleně. Územní plán Ústí nad Labem obsahuje výkres Schema uspořádání zeleně obytných souborů, která definuje plochy obytných souborů a veřejné zeleně.

Pozemek 389/1 k. ú. Bukov je součástí lokality kolektivního bydlení (sídliště) realizované v šedesátých letech 20. století. Jedná se původně plochy kolektivního bydlení zaměstnanců Československých státních drah. Součástí tehdejší bytové výstavby byla též realizace veřejných prostranství – veřejné zeleně, jako nedílné součásti bydlení, která slouží obecnému užívání. Pozemek je historicky součástí obytného souboru.

Důvodová zpráva:

Veřejným prostranstvím jsou všechny prostory, které jsou přístupné každému bez omezení, slouží obecnému užívání.

Obecné užívání je užívání věci, které odpovídá jejímu určenému účelu, a které nebrání užívání všech ostatních osob.

Veřejná prostranství jsou nezastavěné prostory mezi budovami v obcích. Tato prostranství jsou přístupná každému. To znamená, že je mohou užívat všechny osoby a nikdo není z jejich užívání předem vyloučen.

Veřejným prostranstvím jsou například: náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky. Veřejným prostranstvím mohou ale být i další veřejně přístupné prostory, které slouží obecnému užívání. To, kdo pozemek vlastní, je pro určení, jestli se jedná o veřejné prostranství, zcela bez významu. Důležitá je funkce, kterou pozemek plní. A to je v případě pozemku 389/1 k.ú. Bukov funkce veřejného prostranství s veřejnou zelení.

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. 389/1 k. ú. Bukov se záměrem zrušení veřejné zeleně.

K Návrhu zadání Územního plánu Ústí nad Labem nebyla během jeho projednávání uplatněna připomínka na prověření předmětné plochy za účelem zrušení veřejné zeleně.

V souladu s cíli územního plánování stanovenými § 18 odst. 1-4 stavebního zákona, 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. 389/1 v k. ú. Bukov, která je součástí plochy „BM plochy bydlení v bytových domech“.

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 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.

Důvodová zpráva:

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 Ústí nad Labem
- č. 2 Údaje o pozemku z KN
- č. 3 Výřez Koordinačního výkresu ÚP ÚNL, funkční využití pozemku, Ortofoto
- č. 4 Usnesení RM č. 990/35R/24