

3. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

19. 12. 2022

bod programu:

16.

věc:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 251/1 v k. ú. Habrovice

důvod předložení:

Ustanovení § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

dopad na rozpočet:

Bez nároku na rozpočet

zpracoval:

Ing.arch. Petr Hoffmann, koncepční pracovník

předkládá:

Ing. Eva Fialová

projednáno:

Rada města dne 14. 11. 2022, č. usn. 15/1R/22
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 paní ***** a pana ***** na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 251/1 v k. ú. Habrovice.

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 paní ***** a pan ***** na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 251/1 v k. ú. Habrovice – kteří mají ve vlastnictví pozemek p. p. č. 251/1 v k. ú. Habrovice 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 26. 9. 2022,
Žadatel (vlastník pozemku, dále jen „navrhovatel“): *****
Dotčená pozemková parcela: p. p. č. 251/1 v k. ú. Habrovice

Požadavek: Citace „Žádáme o pořízení změny ÚP ÚNL a zapracování nezastavitelné části výše uvedené p. p. č. 251/1 k.ú. Habrovice do ÚP jako celé parcely zastavitelné. P. p. č. 251/1 je součástí nové developerské zóny, proto požadujeme v ÚP uvést způsob využití „BI – plochy pro bydlení v RD“. Navrhujeme též v územní studii zpracované Ing. arch. Jurečkovou změnu situování navržené komunikace (viz příložená situace).“ (Příloha č. 1 Důvodové zprávy).

Doplněno na výzvu: Citace:

„Bod 1. V příloze posílám informace o pozemku. Vlastnické právo je

*****.

Bod 2, Způsob využití plochy, jejíž je předmětná část pozemku součástí je dle Územního plánu ÚL Z-O plochy zemědělské - orná půda. V současné době je pozemek udržován pouze sečením.

Bod 3. Pozemek a jeho větší část je určena k výstavbě. Rádi bychom využili celý pozemek, aby měl jednotný charakter.

Bod 4. Náklady na pořízení (územního plánu uhradí žadatel / cca 15-20tis Kč /, popřípadě, že by změna obsahovala více položek, tak pouze přípustnou část, podíl. Platí pouze pro tuto změnu.“ (Příloha č. 2 a č. 3 Důvodové zprávy).

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o p. p. č. 251/1 v k. ú. Habrovice, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území, částečně na zastavitelné ploše se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ a částečně na stabilizované ploše se způsobem využití „Z-O plochy zemědělské – orná půda“ (Příloha č. 4 a č. 5 Důvodové zprávy).

V době podání žádosti o Změnu Územního plánu se v evidenci oddělení územního plánování OÚPSŘ MmÚ nacházel podnět navrhovatele na prověření způsobu využití části pozemku p. č. 251/1 k. ú. Habrovice (s funkčním využitím „Z-O plochy zemědělské – orná půda“ na plochu pro bydlení v rodinných domech („BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“). Dále se v evidenci oddělení územního plánování OÚPSŘ MmÚ se nacházel návrh na změnu Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 251/1 k.ú. Habrovice (část pozemku s funkčním využitím (s funkčním využitím „Z-O plochy zemědělské – orná půda“ na plochu pro bydlení v rodinných domech „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“).

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§55 odst. 4 stavebního zákona 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 nových zastavitelných ploch pro plochy se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. V souladu s cíli územního plánování stanovenými § 18 odst. 1-4 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů,

Důvodová zpráva:

kteřé 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 funkčního využití na části p. p. č. 251/1 v k. ú. Habrovice, která je součástí plochy „Z-O plochy zemědělské – orná půda“.

Pořizovatel doporučuje prověření dané plochy v novém Územním plánu Ústí nad Labem. V rámci pořizování nového územního plánu města bude zejména stanovena základní koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce, koncepce krajiny, koncepce veřejné infrastruktury a stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Předpokladem pro změnu územního plánu je prokázání potřeby nových zastavitelných ploch se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Podnět na změnu využití p. p. č. 251/1 v k. ú. Habrovice je součástí zadání nového Územního plánu Ústí nad Labem.

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

Pořizovatel dále upozorňuje na ustanovení § 45 odst. 4 stavebního zákona, 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.

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 změnu Územního plánu
- č. 2 Doplnění návrhu na změnu Územního plánu
- č. 3 Příloha doplnění návrhu na změnu Územního plánu
- č. 4 Výřez z koordinačního výkresu ÚPÚNL
- č. 5 Funkční využití plochy Z-O plochy zemědělské – orná půda
- č. 6 Usnesení 15/1R/22