

11. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

18. 3. 2024

bod programu:

23.

věc:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 989/3 a p. p. č. 990/26 v k. ú. Všebořice

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. 992/35R/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 s návrhem pana ***** a paní ***** zastoupené společností ***** na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 989/3 a 990/26 v k. ú. Všebořice.

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 ***** a paní ***** , zastoupení společností ***** o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 989/3 a 990/26 v k. ú. Všebořice. – které jsou v jejich vlastnictví a nachází 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 doručený dne 17. 07. 2023.

Žadatel (vlastník pozemku, dále jen „navrhovatel“):

***** , zastoupení společností:

Dotčená pozemková parcela: p. p. č. 989/3 a 990/26 v k. ú. Všebořice.

Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce: Citace „Žádost o budoucí změnu územního plánu této nemovitosti na stavební pozemek“.

Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: Citace "Neplodná půda"

Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny: Citace "Vlastní bydlení"

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f): Citace: "Náklady na pořízení změny územního plánu bude poté zhotovovat město. Orientační částka - 80 000 - 120 000 Kč."

(Příloha č. 1 Důvodové zprávy).

Doplnění žádosti ze dne 8.1.2024

Doplnění plné moci pro zastupující společnost.

(Příloha č. 2 Důvodové zprávy).

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek 989/3 v k. ú. Všebořice, se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „ZO plochy zeleně ochranné a izolační“ Dle převažujícího účelu využití se jedná se o nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně. V současnosti se na pozemku nachází náletový keřový porost.

Pozemek 990/26 v k. ú. Všebořice, se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „Z-O plochy zemědělské - orná půda“ Dle převažujícího účelu využití se jedná se o produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu. V současnosti se na pozemku nachází udržovaný travní porost - louka.

(Příloha č. 5 Důvodové zprávy).

V době podání žádosti o Změnu Územního plánu se v evidenci oddělení územního plánování OÚPSŘ MmÚ nenacházel podnět navrhovatele na prověření způsobu využití pozemku p. č. 989/3 a 990/26 k. ú. Všebořice se záměrem zahrnutí pozemků do ploch pro výstavbu rodinných domů.

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

Důvodová zpráva:

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 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 přírodních, kulturních a civilizačních hodnoty území pořizovatel nedoporučuje změnu Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 989/3 v k. ú. Všebořice, která je součástí plochy „ZO plochy zeleně ochranné a izolační“ a na p. p. č. 990/26 v k. ú. Všebořice, která je součástí plochy „Z-O plochy zemědělské - orná půda“.

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.

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 - p.p.č. 989/3 k.ú. Všebořice
- č. 4 Údaje z KN - p.p.č. 990/26 k.ú. Všebořice
- č. 5 Výřez Koordinačního výkresu ÚP ÚNL, funkční využití pozemku, Ortofoto

Důvodová zpráva:

č. 6 Usnesení RM č. 992/35R/24