

Zasedání Zastupitelstva města Dubí

Dne:

25.1.2023

Bod programu / č. materiálu:

4 / SÚ 1/23

Věc:

Informace o ukončení pořizování 6. změny Územního plánu Dubí

Důvod předložení:

Nesouhlas dotčených orgánů

Nárok na rozpočet města Dubí:

V současné době bez nových nároků

Zpracoval:

Jiří Veselý
vedoucí stavebního úřadu -
pořizovatel změny

Předkládá:

Ing. Vít Rous
Místostarosta města

Konzultováno:

0

Projednáno v Radě města Dubí:

usnesení číslo: NE, rada nemá
v územním plánování města
kompetence

dne:	hlasování		
	pro	proti	zdržel se
	0	0	0

Předáno OVV - sekretariát:

10.1.2023

Expedováno:**Přílohy:**

Nejsou

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města po projednání
bere na vědomí

ukončení pořizování 6.změny Územního plánu Dubí pro nesouhlas části dotčených orgánů.

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města dne 23.6.2021 (*usnesením č. 510/20/2021*), dále dne 15.9.2021 (*usneseními č. 550/21/2021 a 551/21/2021*) a dále dne 26.1.2022 (*usneseními č. 615/24/2022 a 616/24/2022*) rozhodlo o pořízení 6.změny územního plánu zkráceným postupem podle ustanovení § 55a stavebního zákona. Tato změna vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení, část stávající zastavitelné plochy ruší a u části zastavitelné plochy mění její využití.

Projektantem změny je Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D., autorizovaný architekt pro územní plánování, určeným zastupitelem je Ing. Vít Rous, místostarosta města Dubí a kvalifikovanou osobou pořizovatele je pan Jiří Veselý, vedoucí SÚ.

Změna je pořizována na návrh paní [redacted] (dílčí změna 6Z 1), [redacted] (dílčí změna 6Z 2), [redacted] (dílčí změna 6Z 3), Města Dubí (dílčí změna 6Z 4) a paní [redacted] (dílčí změna 6Z 5).

6.změna územního plánu obsahuje :

Dílčí změna	Katastrální území	Parcelní číslo	Navrhované využití
6Z 1	Běhánky	338/1 339/1 354/1 354/2 355/1 Část 358/1	Vymezeno jako plocha Bydlení pro cca 12 – 18 RD <u>V ploše chránit a respektovat stávající vzrostlou zeleň a v případě využití lokality podmínit provedením přírodovědného průzkumu z hlediska možného výskytu zvláště chráněných druhů – požadavek KÚ odboru ŽPaZe</u>
6Z 2	Běhánky	335/9	Vymezeno jako plocha Bydlení pro 1 – 2 RD
6Z 3	Běhánky	367/1	Vymezeno jako plocha Bydlení pro cca 10 RD
6Z 4a	Běhánky	372	Vyjmuto z ploch „B“ bydlení a vymezeno pro veřejné prostranství – „VP“
6Z 4b	Drahůnky	271/3	Vyjmuto z ploch „B“ bydlení a vymezeno pro veřejné prostranství – „VP“
4c	Dubí u Teplíc	1308/13 a 1308/14	Stabilizovaná plocha – změna z ploch „O“ občanské vybavení na plochu veřejného prostranství – „VP“
6Z 5	Dubí-Pozorka	Část 523/5	Vyjmuto část stávající „Plochy zemědělské“ a vymezeno jako plocha „Smíšená obytná“ pro stavbu objektu bydlení majitele a technického zázemí stávajícího areálu chovu koní

Dne 22.11.2022 bylo na úřední desce zveřejněno oznámení o veřejném projednání návrhu změny a tento návrh byl umístěn k veřejnému nahlédnutí na webových stránkách obce od 22.11.2022 do 12.1.2023 (v této lhůtě bylo umožněno nahlížení do výtisku změny také na Městském úřadě Dubí). Současně bylo téhož dne dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům oznámeno datum konání veřejného projednání jednotlivě a dne 4.1.2023 se toto projednání konalo v budově městského úřadu za účasti zástupců pořizovatele, projektanta změny a veřejnosti. Na tomto projednání byly zodpovězeny dotazy veřejnosti, přičemž nikdo neuplatnil námitku ani připomínku.

K návrhu 6. změny však uplatnily některé dotčené orgány nesouhlasná stanoviska:

1. **Obvodní báňský úřad Most** nesouhlasí s vymezením dílčích ploch **6Z 2, 6Z 3 a 6Z 5** neboť dotčené pozemky se nachází v Chráněném ložiskovém území Proboštov, což

je v kolizi s veřejným zájmem na ochraně nerostného bohatství ve vlastnictví České republiky.

(Pro zabezpečení ochrany nerostného bohatství při územně plánovací činnosti jsou podle ustanovení § 15 horního zákona orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim ministerstvem životního prostředí České republiky; přitom postupují podle zvláštních předpisů a jsou povinni navrhnout řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Podle ustanovení § 16 horního zákona se ochrana výhradního ložiska proti znemožnění nebo ztížení jeho dobývání zajišťuje stanovením chráněného ložiskového území a chráněné ložiskové území zahrnuje území, na kterém stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, by mohly znemožnit nebo ztížit dobývání výhradního ložiska).

V tomto případě nelze prokázat nadřazenost soukromého zájmu na vymezení dalších ploch pro výstavbu rodinných domů, nad veřejným zájmem na ochraně stávajícího výhradního ložiska hnědého uhlí. Zvláště, když územní plán vymezuje dostatek ploch pro bydlení. Plochy 6Z 2, 6Z 3 a 6Z 5 tedy budou z návrhu změny vyřazeny.

2. **Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Ústeckého kraje** nesouhlasí s návrhem ploch **6Z 1, 6Z 2 a 6Z 3** neboť představují neodůvodněný zábor zemědělské půdy a jsou v rozporu s ustanovením § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, který zní:

(Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především

- a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách,
- b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,
- c) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- d) odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,
- e) při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a
- f) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

Za nezbytný případ se považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen "záměr"), realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření.)

Tento odbor dále doporučil z hlediska ochrany přírody a krajiny vyjmutí ploch **6Z 1 a 6Z 3** z důvodu prokázaného anebo možného výskytu zvláště chráněných druhů živočichů. **Plochy 6Z 1, 6Z 2, 6Z 3 tedy budou z návrhu změny vyřazeny.**

3. **Odbor životního prostředí Magistrátu města Teplice** požaduje, aby v ploše **6Z 1** byly objekty umísťovány minimálně 20m od hranice lesa a oplocení pozemků

minimálně 6m od hranice lesa. To znamená poměrně významné plošné zmenšení navrhované plochy **6Z 1**.

Po vyhodnocení uplatněných stanovisek dotčených orgánů budou z návrhu 6. změny vyjmuty plochy **6Z 1, 6Z 2, 6Z 3 a 6Z 5**. V návrhu změny by tedy zůstala pouze dílčí změna **6Z 4**, která se dotýká městských pozemků a přerazuje některé pozemky (v prostoru restaurace Koliba v Dubí a v prostoru „Fišerky“ v Běhánkách) z ploch občanské vybavenosti/bydlení do ploch veřejných prostranství.

Vzhledem k tomu, že nelze vyloučit přehodnocení celého územního plánu, není účelné ani ekonomické pokračovat v projednávání 6.změny, a proto budou tyto práce ukončeny – **6.změna územního plánu Dubí, tedy nebude pořízena.**

Poznámka: Změna je pořizována za finanční spoluúčasti jednotlivých žadatelů a nečerpané finanční vklady jim budou vráceny. Projektant pouze na náklady města dokončí úkoly na převedení územního plánu Dubí do zákonem požadovaného strojově čitelného formátu (požadavek stavebního zákona).