

ZPRACOV.	DOŠLO	Č. DOPOR.
Fai.	30 -03- 2020	DZ
UKL. ZNAK	PŘÍLOHY	POČET LISTŮ
SK ZN./H.	ČJ.	1
	09947/2020	

Magistrát města Ostravy
Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Vaše značka:
Ze dne:
Č. j.: SMO/162236/20/ÚHAaSR/Pac
Sp. zn.:

Vyřizuje: Paclová Hana Ing. arch.
Telefon: +420 599 443 468
E-mail: hpaclova@ostrava.cz

Datum: 2020-03-27

Statutární město Ostrava
Městský obvod Hrabová
k rukám p.starosty
Igora Trávníčka

Bažanova 4
720 00 Ostrava

Sdělení k návrhu na změny Územního plánu Ostravy v k.ú. Hrabová

Vážený pane starosto,

Útvar hlavního architekta a stavebního řádu obdržel návrh městského obvodu Hrabová na změny Územního plánu Ostravy. Návrh jsme zaevidovali a připravujeme pro předklad zastupitelstvu města k rozhodnutí o pořízení změny. Jednalo se celkem o 8 návrhů na změny ÚPO, z nichž některé se týkají změny využití rozvojových zastavitelných ploch a to tak, že navrhuje, aby byly zrušeny jako zastavitelné, tedy určené k zástavbě, a nahrazeny plochami nezastavitelnými určenými k využití orná půda popř. krajinná zeleň. Jedná se o rozvojové plochy s dnešním způsobem využití „bydlení v rodinných domech“ B216, B221, B224 a B225. Vážený pane starosto, na obdobné změny má dle stavebního zákona město obecně právo. Jednou z podmínek, které musí být u každého obdobného zásahu do omezení využívání pozemků splněny je prokázání veřejného zájmu, který k takové změně vede. Současně musíme upozornit na skutečnost, že se jedná o plochy, které jsou ve vlastnictví převážně soukromých osob, z tohoto důvodu musí být návrh na změnu územního plánu podrobně zdůvodněn tak, aby byl veřejný zájem prokazatelně zdůvodněn. I v takovém případě je třeba ale vnímat, že se následně na všechny takto změněné zastavitelné plochy bude vztahovat § 102 stavebního zákona, odst.(2), který vlastníkům umožňuje požadovat náhrady za tuto změnu v území:

„vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.

Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou ÚP nebo zrušením RP anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále oprávněný), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.“

Zde je třeba také uvést, že náhrady jdou k tíži toho, na základě něž k takové změně územního plánu došlo. V takovém případě by veškeré náhrady hradil městský obvod Hrabová. V tuto chvíli nelze výši náhrad odhadnout, ale vzhledem k tomu, že registrujeme, že v daném území jsou kupovány pozemky pro výstavbu rodinných domů a že se zde i pracuje na žádost občanů na územních studiích, či podrobnějších dokumentacích je pravděpodobné, že zde náhrady budou a nelze vyloučit,

že ve výši desítek milionů korun.

Pro rozvojovou plochu B225 již byla zpracována a zaregistrovaná územní studie s názvem územní studie č. 56/II – 1302018 Hrabová – Poplužní.

Vámi navrhovaná změna č.8 se týkala stanovení podmínky, kdy při rekonstrukci inženýrských sítí musí být tyto přednostně umístěny do země. Předpokládáme, že se jedná o trasy elektrického vedení, které jsou řešeny nadzemním vedením. Tento požadavek na úpravu podmínek nemůže být v územním plánu zohledněn, protože se jedná o požadavek, jehož podrobnost stavební zákon územním plánům neumožňuje. Požadavek na umístění vedení sítí pod zem je již dnes zakotven ve vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, kde je uvedeno: „Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se v zastavěném území obcí umísťují pod zem.“ Jedná se tedy o povinnost stanovenou platnou legislativou ČR, jejíž dodržování je v kompetenci i vašeho stavebního úřadu a to bez vazby na územní plán, který, jak už jsme uvedli výše, tuto podrobnost ze zákona neobsahuje.

V současné době, v souladu s ustanoveními stavebního zákona, připravujeme návrh stanoviska pořizovatele k doručeným návrhům na změnu ÚPO, které je nezbytnou součástí předkladu návrhů k rozhodnutí radě a zastupitelstvu města.

Proto nám, pane starosto, dovoluji požádat Vás o doplnění Vašeho návrhu na změnu územního plánu o podrobné zdůvodnění návrhu, zejména ve vztahu na veřejný zájem, o který je možno změnu opřít. Současně také prosím o informaci, že jste si vědomi toho, že tato změna může znamenat náhrady za změnu využití v území dle § 102 stavebního zákona a zda předpokládáte, že se na této náhradě bude městský obvod Hrabová podílet plně, zčásti nebo nikoliv.

S pozdravem

„otisk razítka“

Ing. arch. Hana Pačlová v.r.
vedoucí oddělení územní koncepce