

# Příloha č. 1 Důvodové zprávy

MUDr. Daniel Nalos  
██████████  
403 40 Ústí nad Labem

MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM  
ODBOR INVESTIC A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
Velká Hradební 8  
401 00 Ústí nad Labem

46556

MAGISTRÁT MĚSTA podatelna ÚSTÍ NAD LABEM	čís. dopor. /
Došlo: 18. 03. 2016	zpracoval /
Přílohy: /	akt. zn. HP

V Ústí nad Labem, dne 14. 3. 2016

## Věc:

**Návrh na změnu Územního plánu Ústí nad Labem - žádost o změnu využití pozemku p. č. 154/1, v k. ú. Dobětice**

V souladu se zákonem č. 350/2012 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podávám návrh na změnu Územního plánu Ústí nad Labem.

S odvoláním na § 44 zákona č. 350/2012 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podávám návrh na změnu Územního plánu Ústí nad Labem jako fyzická osoba, která má vlastnické právo k pozemku p. č. 154/1, v k. ú. Dobětice.

## Údaje umožňující identifikaci navrhovatele v souladu s § 46 zákona č. 350/2012 Sb., písmeno a):

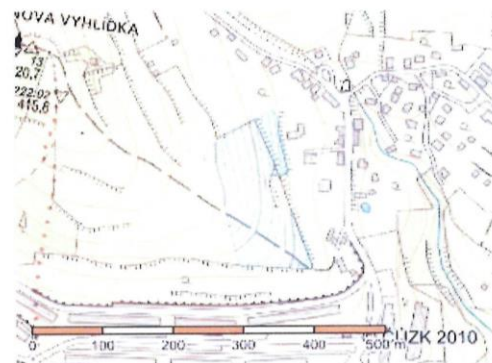
MUDr. Daniel Nalos, bytem ██████████ 403 40 Ústí nad Labem, je majitelem dotčeného pozemku p. č. 154/1, v k. ú. Dobětice, o výměře 18 707 m<sup>2</sup>, číslo LV 286.

Tel: ██████████

e-mail: ██████████

## Informace o parcele

Parcelní číslo: 154/1  
Obec: [Ústí nad Labem \[554804\]](#)  
Katastrální území: [Dobětice \[757772\]](#)  
Číslo LV: [286](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 18707  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: trvalý travní porost



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Nalos Daniel MUDr.	██████████ 40340 Ústí nad Labem	

**Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce v souladu s § 46 zákona č. 350/2012 Sb., písmeno b):**

Jako vlastník pozemku navrhuji změnu současného funkčního využití pozemku p. č. 154/1, v k. ú. Dobětice, o výměře 18 707 m<sup>2</sup> - „ZP - plochy přírodní“ na zastavitelnou plochu se způsobem využití „BI“ - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské či „SM-R“ plochy smíšené obytné rekreační.

Vzhledem k velikosti plochy požadované ke změně (18 707 m<sup>2</sup>) navrhuji výrazně zmenšit řešené území. Navrhovaný rozsah určený ke změně je cca 2 200 m<sup>2</sup> (viz obrázek níže). Důvodem je vyvážené zachování přírodní zeleně v území s možným rozvojem lokality pro bydlení v rodinných či rekreačních domech. Navrhovaná plocha přímo sousední s plochou BI a umožňuje jak dopravní napojení lokality tak napojení na technickou infrastrukturu. Předpokládaná hustota zástavby by měla být 2 až 3 objekty.

Jsem si plně vědom, že rozsah změny funkčního využití je dán především limitami v daném území. Konečná velikost a tvar budoucí zastavitelné plochy musí tyto limity respektovat. Z tohoto důvodu souhlasím s faktem, že výsledná zastavitelná plocha bude dle těchto podmínek případně redukována.

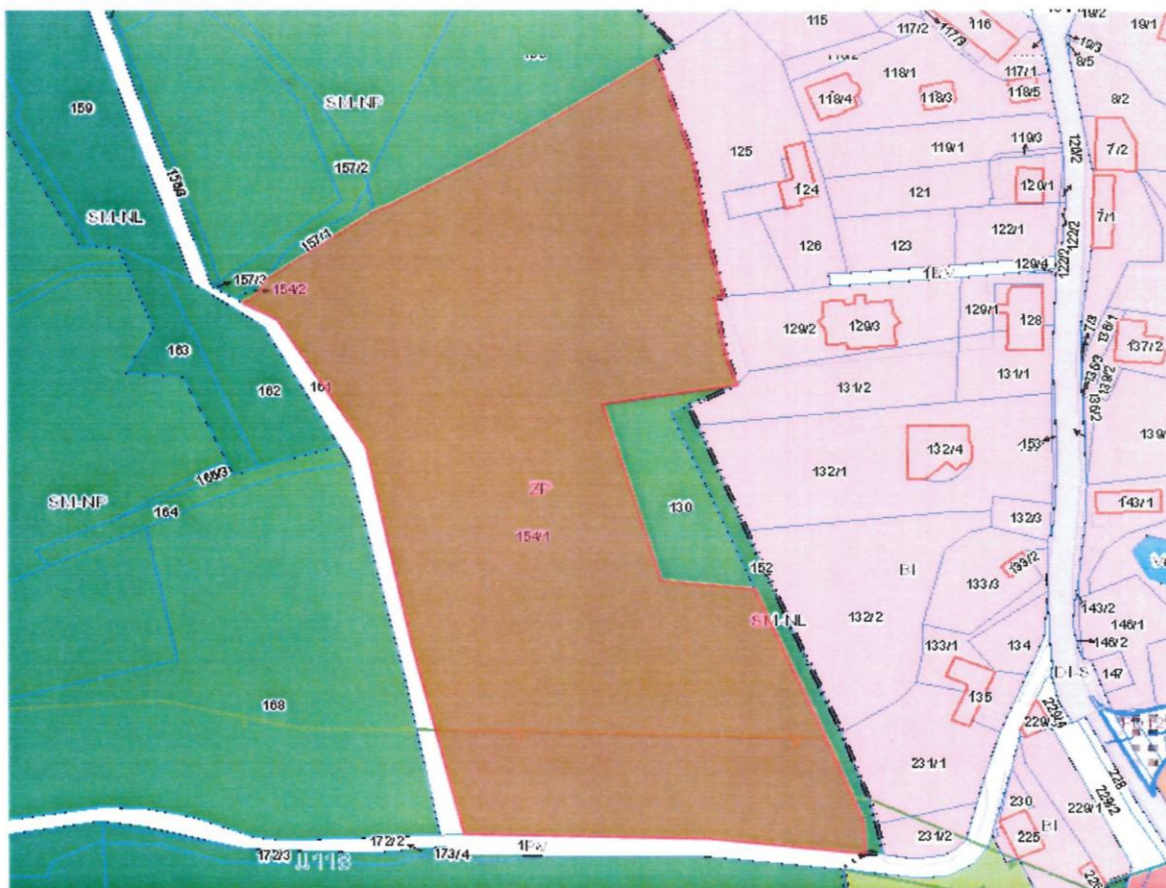


**Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele v souladu s § 46 zákona č. 350/2012 Sb., písmeno c):**

Dle Územního plánu Ústí nad Labem vydaného opatřením obecné povahy dne 16. 12. 2011, usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. 94/11, ze dne 15. 12. 2011, byl pozemek p. č. 154/1, v k. ú. Dobětice zařazen do plochy s funkčním využitím „ZP - plochy přírodní“.



**Pozemek p. č. 154/1, v k. ú. Doběstice - „ZP - plochy přírodní - stav“**



**Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny v souladu s § 46 zákona č. 350/2012 Sb., písmeno d):**

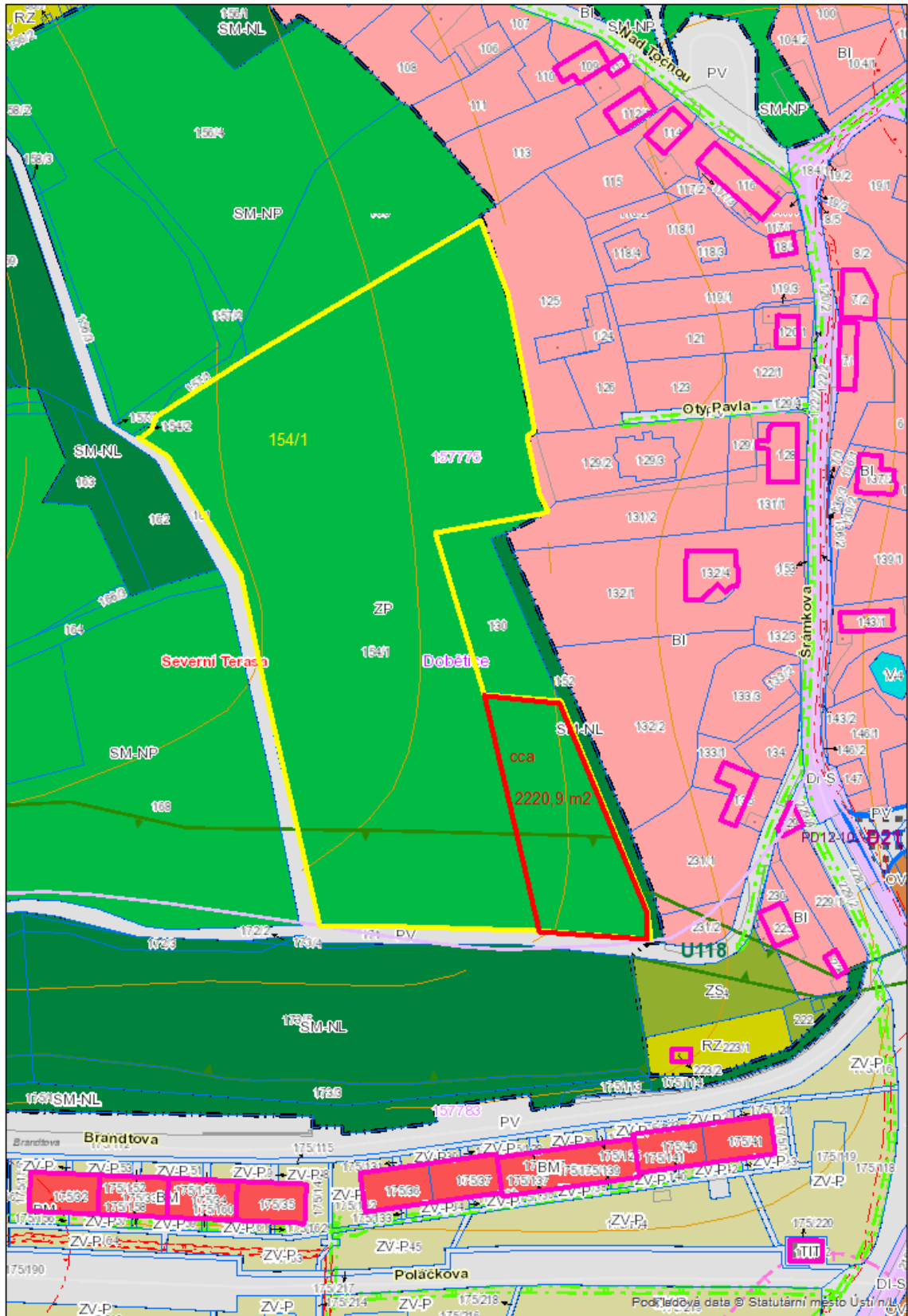
Důvodem požadované změny Územního plánu Ústí nad Labem je zamýšlená výstavba rodinných domů či domů určených k funkci smíšené obytné rekreace. Součástí rodinných domů bude parkování a garážování vozidel, předpokládá se vybudování soukromých okrasných a užitkových zahrad včetně drobné zahradní architektury. V případě objektů obytné rekreace by se jednalo o jednoduché ekologické dřevostavby, které by svým architektonickým řešením plně respektovaly urbanistický ráz území.

**Návrh úhrady nákladů na pořízení územního plánu v souladu s § 46 zákona č. 350/2012 Sb., písmeno e):**

Jako vlastník pozemku a navrhovatel změny územního plánu souhlasím s úhradou nezbytných nákladů na zpracování změny Územního plánu Ústí nad Labem týkající se pozemku p. č. 154/1, v k. ú. Doběstice, vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady dle ustanovení § 45 zákona č. 350/2012 Sb., stavební zákon, odstavec 4), ve znění pozdějších předpisů.

S pozdravem

MUDr. Danieľ Nalós







Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola f) se p. p. č. 154/1 v k. ú. Dobětice nachází v nezastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití „ZP plochy přírodní“.

### **ZP plochy přírodní**

- a) *převažující účel využití*
  - *plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň*
- b) *přípustné*
  - *trvalé travní porosty*
  - *střední a vysoká zeleň nelesního charakteru*
- c) *podmíněně přípustné*
  - *nezbytná dopravní a technická infrastruktura*
- d) *podmínky funkčního a prostorového uspořádání*
  - *nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury*
- e) *nepřípustné*
  - *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – koordinační výkres se p. p. č. 154/1 v k. ú. Dobětice nachází v území archeologických nalezišť UAN III.

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační zasahuje část p. p. č. 154/1 v k. ú. Dobětice do funkčního ÚSES (veřejně prospěšné opatření U118) – lokální biokoridor „Erbenova vyhlídka“.

Požadovaný způsob využití:

### **BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské**

- a) *převažující účel využití*
  - *bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu*
- b) *přípustné*
  - *rodinné domy (RD)*
  - *nezbytná dopravní a technická infrastruktura*
- c) *podmíněně přípustné*
  - *maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území*
  - *sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území*
  - *penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek*
  - *zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení*
- d) *podmínky funkčního a prostorového uspořádání*
  - *pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*
  - *zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby*

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**SM-R plochy smíšené obytné rekreační**

a) převažující účel využití

- bydlení převážně příměstského a venkovského charakteru včetně umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami
- plochy staveb pro rodinnou rekreaci, např. chaty, rekreační domy a chalupy, zahradní domky a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací
- plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
- hřiště a účelové sportovně rekreační objekty (tělocvičny, plavecké areály ap.)
- obchodní zařízení do 200 m<sup>2</sup> odbytových ploch
- veřejné stravování a ubytování
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška objektů nepřekročí 2NP a podkroví a zastavitelnost pozemku 20%

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**Magistrát města Ústí nad Labem**  
**Odbor investic a územního plánování**

**V ý p i s z u s n e s e n í**  
**14. zasedání Komise pro územní plánování**  
**konané dne 3. května 2016**

---

---

**19/2016**

**Revize usnesení č. 11/2016 ze dne 3.3. 2016 –**  
**doplnění na základě výkladu MMR k pořizování**  
**změn ÚP po schváleném pořízení nového ÚP**

Komise pro územní plán po projednání

**a) n e s o u h l a s í**

s pořizováním dílčích změn z důvodu pořizování nového územního plánu a rizika narušení jeho koncepcí a z důvodu obtížné koordinace záměrů v území

**b) d o p o r u č u j e**

zařadit žádosti o změnu Územního plánu Ústí nad Labem do interních doplňujících průzkumů a rozborů, které budou podkladem pro návrh zadání Územního plánu Ústí nad Labem



**Mgr. Pavel Nepivoda**  
**tajemník KÚP**