

Obec Kvasiny
Kvasiny 81
517 02 Kvasiny

V Kvasinách dne 4. 3. 2022

Obecní úřad Kvasiny v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"), ve znění pozdějších předpisů, vykonává v souladu s § 6 odst. b působnost ve věcech územního plánování ve svém správním obvodu na základě smluvního vztahu se společností REGIO, projektový ateliér s.r.o.

Obecní úřad Kvasiny obdržel dne 18. 1. 2022 žádost o změnu územního plánu společnosti Janata Property Investment Group s.r.o., zastoupené jednatelem Petrem Janatou a Lukášem Janatou. Pořizovatel posoudil dle § 46 stavebního zákona úplnost a soulad s právními předpisy, načež konstatoval, že předložená žádost obsahuje veškeré údaje, které vyplývají z § 46, odst. 1 stavebního zákona. S ohledem na výše uvedené je možné předložit žádost zastupitelstvu obec Kvasiny k rozhodnutí o prověření požadavku v další změně ÚP Kvasiny.

Posouzení žádosti:

Jedná se o požadavek na změnu využití pozemků p.č. 5311/3 a 839/2 o celkové rozloze cca 30 000 m² na funkci umožňující realizaci zástavby pro individuální bydlení. Požadavek je odůvodněn nedostatkem ploch pro bydlení.

Pozemky se nacházejí v severovýchodní části obce, kde navazují na zastavitelnou plochu Z1-5 vymezenou v ÚP pro realizaci bydlení. Je zřejmé, že v této ploše je již na části realizovaná zástavba rodinnými domy a na další části se realizace RD připravuje. Z urbanistického hlediska by bylo pokračování zástavby na předmětných pozemcích možné.

K tomu je však nutné ještě dále uvést, že v rámci poslední schválené Zprávy o uplatňování ÚP Kvasiny za období 07/2015 - 05/2020 bylo vyhodnoceno využití v ÚP vymezených zastavitelných ploch, z nichž většina byla a je dosud nevyužita. Dle § 55 odst. 4 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon), lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Pro novou obytnou zástavbu existuje v ÚP Kvasiny dostatečná územní rezerva v podobě nevyužitých zastavitelných ploch, či jejich částí Z1-1, Z1-3, Z1-8, Z17a – c, Z1-5. Celkem je v ÚP nevyužito cca 15 ha zastavitelných ploch zahrnutých do funkce bydlení v rodinných domech. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že pro vymezení zastavitelné plochy pro individuální bydlení v uvedeném rozsahu nebyly shledány dostatečné důvody.

Závěr:

Pokud by byla vůle obce žadateli vyhovět, bylo by pro splnění požadavku vyplývajícího z ustanovení § 55, odst. 4 stavebního zákona nutné z ÚP vypustit zastavitelné plochy v odpovídajícím rozsahu tak, aby byla celková bilance zastavitelných ploch před změnou ÚP a po ní přibližně srovnatelná. Pozn.: Pokud nedošlo k využití zastavitelných ploch, včetně případné přípravy spočívající ve vložení investic do této přípravy do 5 let od nabytí účinnosti ÚP, lze zastavitelnou plochu bez náhrady vypustit ve smyslu ustanovení § 102 stavebního zákona (Náhrady za změnu v území).

V takovém popřípadě je možné prověřit požadavek na změnu využití pozemků p.č. 5311/3 a 839/2 v k.ú. Kvasiny v následné změně ÚP Kvasiny.

Za Obecní Úřad Kvasiny,
REGIO, projektový ateliér s.r.o.
Ing. arch. Jana Šejvlová

REGIO,
projektový ateliér s.r.o.
Hruškova 30
502 02 HODKOVIC KRÁLOVÉ
IČO: 26 60 11 495 400 404
regio@regio.cz | www.regio.cz