Statutární město Ústí nad Labem

69. schůze Rady města Ústí nad Labem

dne:	bod programu:
22. 2. 2021	**5.**

věc:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 4682/1, 4682/2 vše v k. ú. Ústí nad Labem

důvod předložení:

Ustanovení § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších přepisů

dopad na rozpočet:

Bez nároku na rozpočet

zpracoval:

Ing. Ivana Bobrová, koncepční pracovník, Mgr. Pavel Nepivoda, vedoucí oddělení územního plánování

předkládá:

Bc. Romana Filáčková, vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu

projednáno:

Eva Nováková
Ing. Eva Fialová

přizváni k jednání:

Návrh na usnesení:

Rada města Ústí nad Labem po projednání

A) nesouhlasí

s návrhem firem Treinvest s.r.o. a OKIM spol. s r.o. na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 4682/1, 4682/2 vše v k. ú. Ústí nad Labem.

B) ukládá

Ing Evě Fialové

předložit návrh firem Treinvest s.r.o. a OKIM spol. s r.o. na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 4682/1, 4682/2 vše v k. ú. Ústí nad Labem zastupitelstvu města.

T: 1. 3. 2021

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 právnická osoba Treinvest s.r.o. (plná moc Ing. Gabriela Hlavsová, bytem **********), která má vlastnické právo k p. p. č. 4682/1 v k. ú. Ústí nad Labem na území města Ústí nad Labem o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem a zároveň prostřednictvím plné moci pro Ing. Gabrielu Hlavsovou, bytem ********** požádala právnická osoba OKIM spol. s.r.o., která má vlastnické právo k p. p. č. 4682/1, 4682/2 vše v k. ú. Ústí nad Labem na území města Ústí nad Labem o pořízení změny Územního plánu 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 ze dne 15.06.2020, doplněn na výzvu pořizovatele dne 14.07.2020:
Žadatel (dále jen „navrhovatel“)
vlastník p. p. č. 4682/1 v k. ú. Ústí nad Labem:
Treinvest s.r.o., se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČ 25403087, jednatel Jaroslav Třešňák; plná moc pro Ing. Gabrielou Hlavsovou, bytem **********,
vlastník p. p. č. 4682/1, 4682/2 vše v k. ú. Ústí nad Labem:
OKIM spol. s.r.o., se sídlem Havlíčkova 396, 411 17 Libochovice, IČ 48290980, jednatel Stanislav Havlata; plná moc pro Ing. Gabrielou Hlavsovou, bytem **********.
Dotčené pozemkové parcely: p. p. č. 4682/1, 4682/2 vše v k. ú. Ústí nad Labem
Požadavek: Citace „Cílem změny je možnost výstavby lokality s rodinnými domy a s nezbytnou infrastrukturou. Samozřejmostí je i posílení parametrů stávající místní komunikace. Stávající ÚPN umožňuje výstavbu pouze na části disponibilních pozemků. Odpovídá to limitám, které se od doby zpracování změnily. Definitivně bylo zrušeno ochranné pásmo Hydrometeorologického ústavu. Byl zrušen nepoužívaný VTL plynovod procházející územím. Změnily se vlastnické vztahy v území“.
Doplněno: Citace „Navrhují, že pořízení navrhované změny územního plánu uhradí naše společnosti úplnými náklady uvedenými v § 55a odst.2 písm.f) stavebního zákona. Dále dokládáme plné moci k zastupování vlastníků p. p. č. 4682/1, 4682/2 vše v k. ú. Ústí nad Labem“ (Příloha č. 1 Důvodové zprávy).
K žádosti byla přiložena nezaevidovaná Územní studie pro lokalitu Ústí nad Labem - Kočkov (Treinvest s.r.o., Krupská 33/20,415 01 Teplice) na p. p. č. 4682/1, 4682/2, 4691, 4587, 4616/2, 4672/2 vše v k. ú. Ústí nad Labem z července 2020, zpracovaná Kotiš - Architekt, Atelier Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem,
Ing. Arch. Luboš Kotiš, ČKA 00759
Stanovisko pořizovatele:
Dle Územního plánu Ústí nad Labem se p. p. č. 4682/1 v k. ú. Ústí nad Labem, nachází z části na zastavitelné ploše Z11-105 se způsobem využití „BI1 plochy pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné“, která je zároveň podmíněna územní studií a z části na stabilizované ploše se způsobem využití „SM-NP plochy smíšené nezastavěného území - přírodní“, která neumožňuje výstavbu rodinných domů (Příloha č. 2 a 3 Důvodové zprávy).
Dle Územního plánu Ústí nad Labem se p. p. č. 4682/2 v k. ú. Ústí nad Labem, nachází v zastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití „OV- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura“, která neumožňuje výstavbu rodinných domů (Příloha č. 2 a 3 Důvodové zprávy).
V souladu s usnesením ZM č. 202/13Z/20 ze dne 14.12.2020 schválená Změna prověří i potřebnost dosud nepořízených územních studií dle Územního plánu Ústí nad Labem. V řešeném území se jedná o územní studii na části p. p. č. 4682/1 v k. ú. Ústí nad Labem, která je stanovena na zastavitelné ploše Z11-105 se způsobem využití „BI1 plochy pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné“.
Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§55 odst. 4 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů).

Důvodová zpráva:

Ve schváleném dokumentu „Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí na Labem v uplynulém období leden 2016 - září 2020“ nebyla prokázána potřeba nových zastavitelných ploch pro účely bydlení.
V souladu s cíli územního plánování stanovenými § 18 odst. 1-6 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 přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a v souladu
s ochranou krajiny jako podstatné složky života obyvatel, pořizovatel nedoporučuje vymezovat novou zastavitelnou plochu na části p. p. č. 4682/1 v k. ú. Ústí nad Labem mimo stávající zastavěné území i mimo vymezené zastavitelné plochy a zároveň nedoporučuje změnu funkčního využití části plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura a areálem Hydrometeorologického ústavu pro požadovaný účel
na p. p. č. 4682/2 v k. ú. Ústí nad Labem.
Pořizovatel dále upozorňuje na pořizování nového Územního plánu Ústí nad Labem,
ve kterém bude prověřeno i řešené území z důvodu zrušeného ochranného pásma Hydrometeorologického ústavu a zrušeného stávajícího VTL plynovodu.
Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel nedoporučuje prověření předmětného záměru 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) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
Pořizovatel dále upozorňuje na ustanovení § 45 odst. 4 stavebního zákona, 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	Výřez z Koordinačního výkresu Územního plánu Ústí nad Labem v detailech a v širších souvislostech
č. 3	Popis předmětného území dle Územního plánu Ústí nad Labem