

13. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

17. 6. 2024

bod programu:

37.

věc:

Návrh na pořízení změny územního plánu Ústí nad Labem zkráceným způsobem na p. p. č. 1481/3, 1481/10, 1481/31, 1504 v k. ú. Krásné Březno

důvod předložení:

§ 44 písm. d, § 46, §55a zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v souladu s § 334a zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon)

dopad na rozpočet:

Bez nároku na rozpočet

zpracoval:

Ing.arch. Petr Hoffmann, koncepční pracovník

předkládá:

Ing. Eva Fialová

projednáno:

Rada města dne 29. 4. 2024, č. usn. 1149/43R/24
Kateřina Slivová, Specialista GDPR
Ing. Romana Filáčková, vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu
Ing. Eva Fialová

přizváni k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem po projednání

A) souhlasí

s návrhem společnosti Saltek s.r.o. na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem zkráceným způsobem na p. p. č. 1481/3, 1481/10, 1481/31, 1504, vše v k. ú. Krásné Březno.

B) požaduje

po společnosti Saltek s.r.o. úplnou úhradu nákladů na pořízení Změny Územního plánu Ústí nad Labem včetně úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po změně.

C) ukládá

Ing. Romaně Filáčkové

zahájit pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem

T: 30. 9. 2024

Důvodová zpráva:

V souladu s ustanovením § 44 písm. d), §46 a § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požádala společnost Saltek s.r.o. Drážďanská 561/85, 400 07 Ústí nad Labem, zastoupená panem

***** , o
pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem zkráceným postupem na p. p. č. 1481/3, 1481/10, 1481/31, 1504, vše v k. ú. Krásné Březno. Uvedená společnost má ve vlastnictví návrhem dotčené pozemky na území města Ústí nad Labem. Pořizovatel posoudil dle § 46 a §55a 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 byl podán dne 19. 3. 2024.

Žadatel (vlastník pozemků, dále jen „navrhovatel“): společnost Saltek s.r.o. Drážďanská 561/85, 400 07 Ústí nad Labem.

Žadatel je zastoupen panem

*****.

Dotčené pozemkové parcely: p. p. č. 1481/3, 1481/10, 1481/31, 1504, vše v k. ú. Krásné Březno.

Důvody pro pořízení změny územního plánu:

Citace: "Společnost SALTEK hodlá investovat cca 150 mil. Kč do rozšíření výrobních a skladovacích prostor. Zejména potřeba rozšíření skladovacích prostor včetně jejich automatizace a robotizace se ukazuje velmi naléhavá, z důvodu přetrvávajících problémů s nákupem potřebných součástí.

Výrobní činnost firmy SALTEK lze charakterizovat jako lehkou montážní, bez vlivu na životní prostředí. Ve výrobě jsou využívány nejmodernější stroje a zařízení včetně moderních robotů.

Bez změny územního plánu a rozšíření výrobních a skladovacích prostor nebude firma SALTEK schopna zajistit svůj rozvoj a bude nucena hledat jiné lokality pro tuto investici.

V současném územním plánu města Ústí nad Labem je pozemek p.č. 1481/3 veden jako hlavní část plochy BM P13-10 - Plochy bydlení v bytových domech (BM). Využití plochy P13-10 je podmíněno zpracováním územní studie. Dále jsou specifikovány požadavky na společnou územní studii pro plochy P13-10 a P13-11 (SM-M), která bude společně řešit veřejnou zeleň a vodní plochu (koeficient zastavění plochy BM - max. 30 %, koeficient nezpevněných ploch - min. 60 %). U plochy P13-11 se doporučoval územní plán „zachování části plochy pro vnitrodruhovou zeleň.

Vymezení a definice ploch P13-10 a P13-11 jsou posledním historickým reliktem urbanistické studie z r. 1992 od ***** , o které sama autorka píše: „Prosazení obnovy území v duchu nové regulace je problematické zejména kvůli majetkoprávním vztahům". Studie byla podkladem pro zpracování již zrušeného regulačního plánu této lokality. Autorka majetkoprávní vztahy absolutně ignorovala. Následný urbanistický vývoj dané lokality tento fakt jen potvrdil a výstavba supermarketů a zástavba volných ploch pro lehkou výrobu následně urbanistický charakter území pouze definitivně petrifikovala. Ani výstavba na předposlední volné ploše - na ploše P13-11 podmínky a doporučení územního plánu nerespektovala (Lidl).

Navrhovatelka je přesvědčena, že s ohledem na současný urbanistický a majetkoprávní stav v dané lokalitě s přihlédnutím ke společensko-ekonomickému stavu města Ústí nad Labem popsaném mj. ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Ústí nad Labem v uplynulém období 2016 (červen 2020) neexistuje společenský zájem ani poptávka po výstavbě bytových domů v dané lokalitě. Výstavba

Důvodová zpráva:

nových bytových domů je s ohledem na stav lokality i její stávající image ekonomicky zcela nereálná a neúčelná. Změna územního plánu, která je logickým završením stávajícího urbanistického rozvoje lokality, umožní další rozvoj úspěšné ústecké technologické firmy SALTEK a přinese nejméně dalších 80 pracovních míst a bude mít několik pozitivních vlivů na město Ústí nad Labem a jeho obyvatele:

1. Zvýšení a stabilizace zaměstnanosti: rozvoj firmy SALTEK povede k vytvoření nových pracovních míst, a to zejména v oblasti technologií a inovací. To bude mít pozitivní vliv na sociální strukturu obyvatel, což by mohlo přilákat nové obyvatele a zastavit odliv obyvatelstva.
2. Zlepšení infrastruktury a veřejných služeb: prosperující firmy, mezi něž patří firma SALTEK, mají potenciál přinést více finančních prostředků do městské pokladny formou daní a poplatků. Ty mohou být použity k investicím do infrastruktury a veřejných služeb, což zlepší kvalitu života současných obyvatel.
3. Podpora vzdělání a odborného rozvoje: technologická firma SALTEK je partnerem pro místní vzdělávací instituce a poskytuje příležitosti pro studenty a profesionály k odbornému rozvoji. Což také přispěje ke zvýšení úrovně vzdělání a kvalifikace místního obyvatelstva. Zároveň může přilákat talentované jednotlivce z jiných regionů, což by mohlo přinést novou energii a inovace do města. Tyto nové přírůstky by mohly pomoci zkvalitnit kulturní a společenský život v Ústí nad Labem.
4. Sociální odpovědnost: Firma SALTEK investuje do projektů sociální odpovědnosti, které přispívají ke zlepšení kvality života v městě, například podporou vzdělávání, kultury nebo charitativními aktivitami."

Návrh obsahu změny územního plánu, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení:
Citace: "Změna definice využití pozemku z „BM plochy bydlení v bytových domech na „VL plochy výroby a skladování – lehký průmysl". Bez variant. Bez nároku na veřejnou infrastrukturu."

Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně:
Citace: "Úhradu nákladů provede navrhovatel."

Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce:
Oplocený areál společnosti s travnatým povrchem.

Žádost - viz příloha č. 1 Důvodové zprávy.

Součástí žádosti je grafická příloha s návrhem budoucí zástavby a dopravním napojením.

Součástí žádosti jsou dále stanoviska orgánů ochrany přírody (příloha č. 3 a č. 4 důvodové zprávy).

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o p. p. č. 1481/3, 1481/10, 1481/31, 1504 v k. ú. Krásné Březno, které se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází v zastavěném území na přestavbové ploše se způsobem využití „BM plochy bydlení v bytových domech“ (Příloha č. 4 a 5 Důvodové zprávy).

V době podání žádosti o Změnu Územního plánu se v evidenci oddělení územního plánování OÚPSŘ MmÚ nenacházel podnět navrhovatele do nového Územního plánu Ústí nad Labem na prověření způsobu využití pozemků p. č. 1481/3, 1481/10, 1481/31, 1504 v k. ú. Krásné Březno na plochy "VL plochy výroby a skladování - lehký průmysl".

Důvodová zpráva:

K Návrhu zadání Územního plánu Ústí nad Labem nebyla během jeho projednávání uplatněna připomínka na prověření předmětných ploch za účelem změny funkčního využití na plochy "VL plochy výroby a skladování - lehký průmysl".

Dotčené pozemky p. č. 1481/3, 1481/10, 1481/31, 1504 v k. ú. Krásné Březno, jsou součástí přestavbové plochy P13-10 s navrženým funkčním využitím BM plochy bydlení v bytových domech. Na přestavbové ploše P13-10 se nachází stávající zástavba bytových domů. V těsném sousedství se nachází stávající zástavba rodinných domů lemuující Jungmannovu ulici. Stávající areál společnosti Saltek se nachází na ploše územní rezervy R4 s navrhovaným využitím "SM-M plochy smíšené obytné městské" s převažujícím účelem využití: plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech společně s obslužnou sférou a nerušící výrobní činností převážně místního významu. Navrhovaná změna územního plánu s předpokladem změny využití na plochy "VL plochy výroby a skladování - lehký průmysl" je proto v rozporu s urbanistickou koncepcí. Návrh změny územního plánu není v souladu s politikou územního rozvoje. Je v rozporu s Republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 19 - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Z těchto důvodů nelze změnu doporučit.

Dle zpracovatele nového Územního plánu Ústí nad Labem by měl být jedním ze strategických cílů města zajistit dostatek ploch pro kvalitní bytovou zástavu (bytových domů) a maximálně využít stávající vnitřní rezervy v intravilánu města.

Navrhovatel ve své žádosti uvádí: "Vymezení a definice ploch P13-10 a P13-11 jsou posledním historickým reliktem urbanistické studie z r. 1992 od *****, o které sama autorka píše: „Prosazení obnovy území v duchu nové regulace je problematické zejména kvůli majetkoprávním vztahům". Studie byla podkladem pro zpracování již zrušeného regulačního plánu této lokality. Autorka majetkoprávní vztahy absolutně ignorovala. Následný urbanistický vývoj dané lokality tento fakt jen potvrdil a výstavba supermarketů a zástavba volných ploch pro lehkou výrobu následně urbanistický charakter území pouze definitivně petrifikovala. Ani výstavba na předposlední volné ploše - na ploše P13-11 podmínky a doporučení územního plánu nerespektovala (Lidl)."

Komentář pořizovatele: Urbanistický vývoj dané lokality (Plocha územní rezervy R4) je v podstatě beze změny od roku 1992. Jedná se o plochu, která splňuje definici brownfieldu. Stávající objekty jsou využívány mnoha subjekty trvalého nebo dočasného charakteru. Jedná se převážně o zanedbané objekty skladových areálů, autoservisů a podobně. Část plochy R4 je využívána pro sport a rekreaci (T-Club Horák). Menší část území plochy R4 je využívána pro výrobu (Saltek, tiskárna Horák).

Stávající Územní plán Ústí nad Labem předpokládá konverzi tohoto území na městskou polyfunkční strukturu, která také má obsahovat komerční občanskou vybavenost (například obchodní zařízení). Výstavba Komerční občanské vybavenosti podél Krčínovy ulice probíhala v souladu s územním plánem z roku 1996. Posledním realizovaným objektem dle původního platného územního rozhodnutí je objekt prodejny Lidl, který byl realizován až v roce 2023.

Tvrzení navrhovatele: „Autorka majetkoprávní vztahy absolutně ignorovala“ (Urbanistické studie z r. 1992 od *****) je zavádějící.

Komentář pořizovatele: Urbanistické/územní studie běžně zpracovávají rozsáhlá území se složitými majetkoprávními vztahy. Řešení urbanistických/územních studií není a nemůže být podmiňováno souhlasem vlastníků dotčených pozemků. Opak by vedl k zastavení veškerého rozvoje v dotčeném území.

Důvodová zpráva:

Tvrzení navrhovatele: "Navrhovatelka je přesvědčena, že s ohledem na současný urbanistický a majetkoprávní stav v dané lokalitě s přihlédnutím ke společensko-ekonomickému stavu města Ústí nad Labem popsaném mj. ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Ústí nad Labem v uplynulém období 2016 (červen 2020) neexistuje společenský zájem ani poptávka po výstavbě bytových domů v dané lokalitě. Výstavba nových bytových domů je s ohledem na stav lokality i její stávající image ekonomicky zcela nereálná a neúčelná" je zavádějící.

Komentář Pořizovatele: Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí nad Labem v uplynulém období 2016 - červen 2020 vyhodnocuje stav naplnění navržených zastavitelných a přestavbových ploch pro různá funkční využití. Z dané zprávy přímo nevyplývá že neexistuje společenský zájem na výstavbu bytových domů. Pokud bychom stejné hodnocení použili v případě produkčních ploch, pak neexistuje ani společenský zájem na výstavbu výrobních objektů.

S ohledem na záměr výstavby VRT jsou takovéto závěry předčasné.

Stávající územní plán obsahuje dostatek nevyužitých ploch s funkčním využitím "VL plochy výroby a skladování - lehký průmysl", dalších typů produkčních ploch a dále rozsáhlé plochy brownfieldů.

V souladu s cíli územního plánování stanovenými § 18 odst. 1-4 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 pořizovatel nedoporučuje změnu Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 1481/3, 1481/10, 1481/31, 1504 v k. ú. Krásné Březno, které jsou součástí plochy "BM plochy bydlení v bytových domech".

Pořizovatel proto doporučuje prověření dané plochy v novém Územním plánu Ústí nad Labem. V rámci pořizování nového územního plánu města bude zejména stanovena základní koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce, koncepce krajiny, koncepce veřejné infrastruktury a stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, bude možné připomínkovat návrh Územního plánu.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel nedoporučuje prověření předmětného záměru další 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 zákona č. 183/2006 Sb., 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

Důvodová zpráva:

komplexně posoudilo a rozhodlo o jeho vhodnosti.

Přílohy:

- č. 1 Žádost o změnu Územního plánu
- č. 2 Plná moc
- č. 3 Vyjádření OŽP KÚÚK
- č. 4 Vyjádření OŽP MMUL
- č. 5 Stávající funkční využití pozemků
- č. 6 Navrhované funkční využití pozemků
- č. 7 Identifikace pozemků v území
- č. 8 Údaje z Katastru nemovitostí
- č. 9 Usnesení RM č. 1149/43R/24