

13. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

17. 6. 2024

bod programu:

35.

věc:

Návrh na pořízení změny územního plánu Ústí nad Labem zkráceným způsobem v lokalitě P11-9 na části p. p. č. 4899/11 v k. ú. Ústí nad Labem

důvod předložení:

§ 44 písm. a), § 46 a § 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. 1150/43R/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 Dobrovský s.r.o. na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem zkráceným způsobem v lokalitě P11-9 na části p. p. č. 4899/11 v k. ú. Ústí nad Labem

B) požaduje

po společnosti Dobrovský 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. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požádala společnost Dobrovský s.r.o., Květnového vítězství 332/31, 149 00 Praha 4 o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem zkráceným způsobem v lokalitě P11-9 na části p. p. č. 4899/11 v k. ú. Ústí nad Labem. Pořizovatel posoudil dle § 46 a § 55a zákona č. 183/2006 Sb, 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.

Část pozemku p. č. 4899/11 v k. ú. Ústí nad Labem je součástí přestavbové plochy P11-9, která má dle platného územního plánu navržené funkční využití "OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá".

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem ze dne 24. 01. 2024.

Navrhovatel: společnost Dobrovský s.r.o., Květnového vítězství 332/31, 149 00 Praha 4.

Vlastník pozemků: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, IČO 00081531.

Dotčená pozemková parcela: p. p. č. 4899/11 v k. ú. Ústí nad Labem - část pozemku v ploše P11-9.

Důvody pro pořízení změny územního plánu:

Citace: "Důvodem je aktuální potřeba bytových jednotek, zejména pro Krajskou zdravotní, a.s., neboť je v současné době problematické hledání bydlení ve městě Ústí nad Labem. Nové byty vesměs do osobního vlastnictví by zlepšily náborové podmínky personálu do zdravotnických zařízení. Dále existuje nabídka od konkrétního investora, který nabízí výstavbu bytů do 2 let od vydání stavebního povolení. Potřeba bytů byla stanovena na cca 200. Byty budou mít standardní vybavení s podzemní garáží. Na ploše změny bude dostatek parkovacích stání a parter výstavby bude obsahovat komerční vybavenost."

Návrh obsahu změny územního plánu, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení:

Citace: „Žádám o umožnění vypracování Změny územního plánu Ústí nad Labem lokality P11-9 v oblasti Severní Terasa zkráceným způsobem". "Investor preferuje plochu BM, tj. stejnou jako je zastavěná část Severní Terasy".

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: "Investor uhradí náklady spojené s vypracováním změny územního plánu".

Žádost - viz příloha č. 1 Důvodové zprávy.

Vlastnictví pozemků - viz příloha č. 2 Důvodové zprávy.

Žádost byla doplněna dne 29.02.2024 o stanoviska AOPK a Odboru životního prostředí a zemědělství KÚÚK - viz příloha č. 8 a č. 9 Důvodové zprávy.

Žádost byla dále doplněna dne 09.04.2024 o prohlášení žadatele o vlastnictví pozemků na území města Ústí nad Labem - viz příloha č. 10 Důvodové zprávy.

Pro úplnost je doplněn výtah z portfolia záměru „Polyfunkční dům Severní terasa Tower, zástavba části parcely parc. č. 4899/11 Ústí nad Labem“ předpokládajícím výstavbu jednoho objektu bytového domu s doplňkovými funkcemi. Byl proveden zákres situace do územního plánu a ortofoto. – viz příloha č. 3 Důvodové zprávy.

Důvodová zpráva:

Pro úplnost je dále doplněna vizualizace upraveného záměru s předpokladem výstavby dvou objektů bytových domů s doplňkovými funkcemi – viz příloha č. 4 Důvodové zprávy.

Stanovisko pořizovatele:

Přestavbová plocha P11-9 je vymezena na části pozemků p. p. č. 4899/11, 4899/25 a 4899/26 v k. ú. Ústí nad Labem, se způsobem využití „OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“. Viz příloha č. 5 Důvodové zprávy. Dle žádosti je požadována změna funkčního využití na části p. p. č. 4899/11 v k. ú. Ústí nad Labem ležící v ploše P11-9.

Dle žádosti je požadován způsob využití plochy P11-9 jako plochy „BM plochy bydlení v bytových domech“ Funkční využití plochy BM viz příloha č. 6 Důvodové zprávy.

Na p. p. č. 4899/11 se nachází zeleň ve formě travnatého porostu s lokálním keřovým porostem a sítě technické infrastruktury (včetně primární sítě dálkového vedení tepla).

Přestavbová plocha P11-9 se nachází v zastavěném území.

Přestavbová plocha P11-9 je podmíněna zpracováním Územní studie, která má za cíl prověřit a prokázat možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, s cílem prověření urbanisticko-architektonické koncepce řešení v závislosti na řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území. Územní studie bude zpracována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

V době podání žádosti o Změnu Územního plánu se v evidenci oddělení územního plánování OÚPSŘ MmÚ nacházel podnět do nového Územního plánu Ústí nad Labem na prověření způsobu využití plošně rozsáhlého pozemku p. č. 4899/11 v k. ú. Ústí nad Labem (s funkčním využitím „OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“ a „ZV-LP plochy zeleně na veřejných prostranstvích – lesopark“) na plochu umožňující výstavbu rodinných domů. Podnět je součástí schváleného zadání Územního plánu Ústí nad Labem a bude prověřován v procesu pořizování nového Územního plánu.

K Návrhu zadání Územního plánu Ústí nad Labem nebyla během jeho projednávání uplatněna připomínka na prověření předmětné plochy za účelem změny funkčního využití na plochu umožňující výstavbu bytových objektů s občanskou vybaveností.

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). Ve schváleném dokumentu „Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí nad Labem v uplynulém období leden 2016 - září 2020“ nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro plochy umožňující výstavbu bytových objektů s občanskou vybaveností. 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 části p. p. č. 4899/11 v k. ú. Ústí nad Labem, který je součástí přestavbové plochy P11-9 s funkčním využitím „OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“.

Plocha P11-9 se nachází na ploše vymezené k využití pro umístění občanské vybavenosti. Jedná se o plochy občanské vybavenosti vymezené pro sídliště Severní Terasa s předpokladem výstavby parkovacího objektu.

Dle původního konceptu sídliště Severní Terasa se jedná o plochy, které byly vymezeny pro přírodní park. Viz příloha č. 7 Důvodové zprávy.

Důvodová zpráva:

Pořizovatel doporučuje prověření dané plochy v novém Územním plánu Ústí nad Labem.

V rámci pořizování nového územního plánu města, ve kterém 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 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. V kontextu žádosti pořizovatel předpokládá, že případná úhrada nákladů bude hrazena městem Ústí nad Labem. 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 Žádost
- č. 2 Údaje o pozemku z KN
- č. 3 Výtah z portfolia záměru výstavby bytového objektu
- č. 4 Vizualizace upraveného záměru výstavby bytového domu
- č. 5 Stávající funkční využití přestavbové plochy P11-9
- č. 6 Navrhované funkční využití plochy P11-9
- č. 7 Koncept sídliště severní Terasa a 3D model území
- č. 8 Stanovisko AOPK
- č. 9 Stanovisko OŽP KÚÚK
- č. 10 Doložení vlastnictví pozemků dle §46 odst. 1 písm a) zákona č. 183/2006 Sb.
- č. 11 Usnesení RM č. 1150/43R/24