



Primátor města Ústí nad Labem

Statutární město Ústí nad Labem Magistrát města Ústí nad Labem podatelna	Počet listů: 5
Došlo: 24. 01. 2024 C. j.: 44494/2024	Počet L příloh: /
Poznámka:	Počet N příloh: /



Radní města Ústí nad Labem, určený zastupitel pro územní plán

Žádost o změnu územního plánu Ústí nad Labem

**Žádáme o vypracování změny územního plánu Ústí nad Labem,
v lokalitě P11-9**

Žádáme o umožnění vypracování Změny územního plánu Ústí nad Labem lokality P11-9 v oblasti Severní Terasa zkráceným postupem.

Změnu budeme jako investoři financovat, včetně pořizovatelské činnosti. Součinnost provedeme s úřadem územního plánování.

Za společnost Dobrovský, s.r.o.

[redacted] jednatel společnosti

Žadatel:

Dobrovský s.r.o.

Květnového vítězství 332/31, 149 00 Praha 4

Jednatel společnosti: [redacted]

Dosílací adresa - [redacted]

IČ: 26432668

DIČ: CZ26432668

společnost ve věcech stavebních zastupuje

[redacted]

Odůvodnění:

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.



3. Požadavky na plochu P11-9

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce - cíle zlepšování dosavadního stavu - podpora bydlení na území městské části, zahušťování zástavby, Rozvoj obce - využití vnitřních nezastavěných území.

Ochrana hodnot území - hodnoty nejsou specifikovány

Požadavky na změnu charakteru obce - zastavěné území města, vztah k sídelní struktuře - doplnění volných míst města bydlením, dobrá dostupnost veřejné infrastruktury.

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje - zatím nevyplyvají požadavky
 - upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - zatím nevyplyvají požadavky
 - upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů - prověření sesuvů v širším území
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit - nebude řešeno
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo - nejsou požadavky
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci - nebude vydán regulační plán, nebude zpracována územní studie
- e) požadavky na zpracování variant řešení - nebude řešeno
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, změna bude pořízena zkráceným postupem

1. Obsah a struktura územního plánu

(1) Textová část územního plánu obsahuje

- a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby,

charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.

(2) Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje

a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,

b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,

c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,

e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

g) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.

(3) V případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy textová část dále obsahuje vymezení řešeného území.

(4) Grafická část územního plánu obsahuje

a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu,

b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,

d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),

e) dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu.

Grafická část - 1 : 10 000, grafická část může být doplněna schématy.

II. Obsah odůvodnění územního plánu

(1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

b) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,

3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,

4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,

5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

d) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,

f) u změny územního plánu text s vyznačením změn.

(2) Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje zejména

a) koordinační výkres, 1 : 1 000, 1 : 10 000

b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území - určí příslušný státní orgán, pravděpodobně nebude nutné

Žádost: Město Ústí nad Labem, Magistrát města Ústí nad Labem

NÁVRH NA PORÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU zkráceným postupem

dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů

I. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele

investor – z vlastního podnětu

Dobrovský s.r.o., Antala Staška 40, Praha 4

II. Pozemky dotčené návrhem změny

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra m ²
Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	4899/11 plocha P11-9	jiná - ostatní plocha	8897

Uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce:

Ústí nad Labem - Severní Terasa, po koupi předmětného pozemku vlastníkem investor - Dobrovský s.r.o.
Bude řešeno jako právo stavby podle Občanského zákoníku, § 1244.

III. Návrh obsahu změny územního plánu (Uvede se konkrétní požadavek na změnu pro zpracovatele, tzn. co konkrétně má zpracovatel v rámci změny zpracovat - navrhované využití, jedná-li se o nové vymezení zastavitelných ploch, proč není možno využít ploch již vymezených, plošné a výškové uspořádání změny, případné nároky napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu)

I. Obsah a struktura územního plánu

(1) Textová část územního plánu obsahuje

a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno,

- vymezeno územním plánem, 2012, předmětná plocha P11-9 je součástí zastavěného území

b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- základní koncepce rozvoje území - doplnění ploch sídliště Severní Terasy plochou P11-9, polyfunkční plocha pro využití BM, výstavba polyfunkčních objektů s důrazem na bydlení
- hodnoty - infrastruktura, doprava, krajinné zázemí, výhledy na město

c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- polyfunkční dům na ploše přestavby P11-9, dominantní dvojobjekt, kontaktní ve vztahu ke stávajícímu sídlišti s vazbou na veřejnou zeleň

d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,
- veškeré trasy technické infrastruktury jsou v místě, plochy a koridory nejsou vymezeny, podmínky využití - výstavba přípojek k ploše P11-9
- respektování ochranných pásem technické infrastruktury

e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- nejsou nároky, krajina není dotčena, vazba na plochy veřejné zeleně (ZV-LP)

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),

A. Plochy BM - zastavitelné plochy

BM plochy bydlení v bytových domech

a) převažující účel využití - bydlení městského charakteru, tj. bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu včetně ploch obytné zeleně

b) přípustné - plochy bytových domů včetně vícepodlažní zástavby - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy, sloužící pro obsluhu tohoto území - penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 45 lůžek - kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, sloužící pro potřeby území - předškolní a školní zařízení - sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné - ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby - zařízení veřejné a komunální správy - zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související infrastrukturu

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 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

e) nepřípustné - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- není nároků

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- není nároků

- i)** stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
- nejsou nároky

V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.

(2) Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje

- a)** vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- není nároků

- b)** vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,
- není nároků

- c)** vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
- není nároků

- d)** vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,
- není nároků

- e)** stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- není nároků

- f)** vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb
- není nároků

- g)** definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.
- bude doplněno

(3) V případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy textová část dále obsahuje vymezení řešeného území.
Netýká se řešeného území.

(4) Grafická část územního plánu obsahuje

- a)** výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu,

- b)** hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,

- c)** výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
Nebude zpracován

- d)** dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),
Nebude zpracován

- e)** dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu.
Nebude zpracován

Grafická část 1 : 10 000, grafická část může být doplněna schématy.

II. Obsah odůvodnění územního plánu

(1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména

- a)** vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- bude provedeno

b) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu
bude provedeno

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
 3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,
 4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
 5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,
- bude upřesněno pokyny pořizovatele

c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- není nároků

d) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,
- není nároků

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- není součástí změny

f) u změny územního plánu text s vyznačením změn
- bude součástí změny

(2) Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje zejména

a) koordinační výkres, 1 : 10 000

b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

v Praze dne 22.01.2024

[redacted]
jednatel společnosti

[redacted]
pověřen ve věcech stavebních