

3. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

19. 12. 2022

bod programu:

12.

věc:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 1918/4, 1918/1, 1070/1, 1918/19 v k. ú. Tuchomyšl, a na p. p. č. 1014/155, 1014/154, 1014/183, 1014/153, 1014/90, 1013/6, 1014/152 v k. ú. Předlice

důvod předložení:

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

dopad na rozpočet:

Ano

zpracoval:

Ing.arch. Petr Hoffmann, koncepční pracovník

předkládá:

Ing. Eva Fialová

projednáno:

Rada města dne 28. 11. 2022, č. usn. 45/2R/22
Kateřina Slivová, Specialista GDPR
Ing. Romana Filáčková, vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu
Ing. Eva Fialová

přizvání k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem po projednání

A) schvaluje

návrh firmy DIAMO, státní podnik odštěpný závod PKÚ na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na na p. p. č. 1918/4, 1918/1, 1070/1, 1918/19 v k. ú. Tuchomyšl, na p. p. č. 1014/155, 1014/154, 1014/183, 1014/153, 1014/90, 1013/6, 1014/152 v k. ú. Předlice.

B) ukládá

Ing. Romaně Filáčkové, vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu
zahájit pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem

T: 28. 2. 2023

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 - firma DIAMO, státní podnik odštěpný závod PKÚ – která má ve vlastnictví pozemky p. p. č. 1918/4, 1918/1, 1070/1, 1918/19 v k. ú. Tuchomyšl, na p. p. č. 1014/155, 1014/153, 1014/90 v k. ú. Předlice nacházející se na území města Ústí nad Labem, o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem. Současně žadatel žádá o změnu Územního plánu na p. p. č. 1014/154, 1014/183, 1013/6 a 1014/152 v k. ú. Předlice, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem. Jedná se o pozemky nebo jejich části, které bezprostředně souvisí se záměrem žadatele (viz níže). 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 04. 10. 2022,
Žadatel (vlastník pozemků, dále jen „navrhovatel“):
DIAMO, státní podnik odštěpný závod PKÚ, Hrbovická 2, Hrbovice, 403 39 Chlumec.

Dotčené pozemkové parcely v majetku navrhovatele: p. p. č. 1918/4, 1918/1, 1070/1, 1918/19 v k. ú. Tuchomyšl, p. p. č. 1014/155, 1014/153, 1014/90 v k. ú. Předlice

Ostatní dotčené pozemkové parcely: p. p. č. 1014/154, 1014/183, 1013/6 a 1014/152 v k. ú. Předlice jsou ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem.

Požadavek: Citace „Parkoviště Chabařovice (vstup do území jezera Milada — Hrbovice). - Jedná se o požadavek změny územního plánu, který umožní realizaci parkoviště v tomto území, včetně vybudování související infrastruktury. Plochy jsou již nyní pro odstavování vozidel návštěvníků území intenzívně využívány.

Parkoviště Tuchomyšl (vstup do území jezera Milada — Trmice)
Jedná se o požadavek změny územního plánu, který umožní realizaci parkoviště v tomto území, včetně vybudování související infrastruktury.

Občanská vybavenost vstup do území jezera Milada — Hrbovice
Jedná se o požadavek změny územního plánu, který umožní realizaci a umístění staveb poskytování služeb (občerstvení, půjčovny sportovních potřeb atd.) a sociálního zázemí (WC, sprchy, úschovny, převlékárny) trvalého charakteru.

Jedná se o aktivity, které jsou zachyceny v pracovní verzi Koncepční studie jezera Milada. Důvodem požadovaných změn je převládající konsensuální společenská poptávka jak od široké veřejnosti, tak od aktérů v území i zainteresovaných samospráv po vybudování dostatečné infrastruktury pro rekreační a volnočasové využití území jezera Milada (popisované území je často již tak, jak je navrhováno, ve skutečnosti užíváno).“

Návrh úhrady nákladů: „Úhrada po dohodě, s ohledem na vyhodnocení veřejné prospěšnosti“. (Příloha č. 1 Důvodové zprávy).

Doplněno na výzvu: Citace:

Ad1) - Návrh úhrady nákladů citace: „Úhrada po dohodě, s ohledem na vyhodnocení veřejné prospěšnosti. S ohledem na veřejný zájem a navrhované využití ploch předpokládáme úhradu nákladů na pořízení změny územního plánu ze strany Statutárního města Ústí nad Labem “. (Příloha č. 2 Důvodové zprávy).

Ad2) Návrh využití území citace: „Parkoviště Chabařovice (vstup do území jezera Milada —

Důvodová zpráva:

Hrbovice). - Jedná se o požadavek změny územního plánu, který umožní realizaci parkoviště v tomto území, včetně vybudování související infrastruktury. Plochy jsou již nyní pro odstavování vozidel návštěvníků území intenzivně využívány. Současně ve stejném duchu byla podána i žádost o změnu Územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice“. (Příloha č. 2 Důvodové zprávy).

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o:

- p. p. č. 1918/4 v k. ú. Tuchomyšl, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.
- p. p. č. 1014/155 v k. ú. Předlice, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.
- p. p. č. 1014/154 v k. ú. Předlice, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.
- p. p. č. 1014/153 v k. ú. Předlice, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.
- p. p. č. 1014/152 v k. ú. Předlice, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.
- p. p. č. 1918/19 v k. ú. Tuchomyšl, jehož dotčená část se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází v zastavěném území na přestavbové ploše PD8-109 na způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“.
- p. p. č. 1918/1 v k. ú. Tuchomyšl, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“.
- p. p. č. 1014/183 v k. ú. Předlice, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“.
- p. p. č. 1014/90 v k. ú. Předlice, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“.
- p. p. č. 1013/6 v k. ú. Předlice, který se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“.
- p. p. č. 1070/1 v k. ú. Tuchomyšl
 - Část dotčené části p. p. č. 1070/1 v k. ú. Tuchomyšl, se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází mimo zastavěné území na stabilizované ploše se způsobem využití „SM-NP plochy smíšené nezastavěného území přírodní“.
 - Část dotčené části p. p. č. 1070/1 v k. ú. Tuchomyšl, se dle Územního plánu Ústí nad Labem nachází v zastavěném území na přestavbové ploše PD8-110 se způsobem využití „DI-S plochy dopravní infrastruktury silniční“.

(Popis území - Příloha č. 3 a č. 4 Důvodové zprávy).

Záměry využití výše zmíněných pozemků vycházejí z projednávané Koncepční studie území jezera Milada, která je zpracovávána na základě krajinářsko-urbanisticko-architektonické soutěže jezero Milada. Informace o průběhu jsou dostupné na internetové adrese:

<https://www.vizemilada.cz/cs/koncepcni-studie--design-manual-pracovni-verze-143/> a

<https://www.diamo.cz/cs/pku/jezero/milada>

(Koncepční studie - Příloha č. 6 Důvodové zprávy)

V době podání žádosti o Změnu Územního plánu se v evidenci oddělení územního plánování OÚPSŘ MmÚ se nenacházel podnět na prověření způsobu využití pozemků p. č. 1918/4, 1918/1, 1070/1,

Důvodová zpráva:

1918/19 v k. ú. Tuchomyšl, na p. č. 1014/155, 1014/154, 1014/183, 1014/153, 1014/90, 1013/6, 1014/152 v k. ú. Předlice.

K Návrhu zadání Územního plánu Ústí nad Labem nebyla během projednávání návrhu zadání v 6/2021 uplatněna připomínka na prověření způsobu využití pozemků p. č. 1918/4, 1918/1, 1070/1, 1918/19 v k. ú. Tuchomyšl, na p. č. 1014/155, 1014/154, 1014/183, 1014/153, 1014/90, 1013/6, 1014/152 v k. ú. Předlice.

Schválený návrh zadání Územního plánu Ústí nad Labem obsahuje požadavek na zohlednění výstupů z architektonických soutěží – (požadavek P 63 obsahu zadání Územního plánu Ústí nad Labem).

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 konkrétních nových zastavitelných ploch v dotčeném území pro plochy se způsobem využití umožňující výstavbu výše uvedených záměrů. To souvisí se skutečností, že v době zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Ústí nad Labem v uplynulém období leden 2016 - září 2020 nebyla známá konkrétní představa využití dotčeného území a tím tedy souvisejících veřejných zájmů na rozvoji území jezera Milada. Ve výše uvedených lokalitách PD8-109 s PD8-110 ve smyslu Územního plánu Ústí nad Labem bylo částečně započato s jejich využitím pro dopravní infrastrukturu. Tento stav souvisí s aktuálně dobíhajícím procesem rekultivací.

Záměr je v souladu s požadavkem na prověření možnosti budoucího využití území v asanačním území nadmístního významu ASA9 bývalého lomu Chabařovice vymezeného též v platných ZÚR ÚK. (Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje)

Požadavek na řešení záměrů v okolí jezera Milada vyplývá též ze zápisu z jednání DSOJM dne 22.9.2022 (bod 3 – Ostatní). (Příloha č. 5 Důvodové zprávy).

S ohledem na to, že část záměrů přesahuje do katastru města Chabařovice, navrhovatel též podal na Městský úřad Města Chabařovice žádost o změnu Územního plánu sídelního útvaru města Chabařovice.

V souladu s cíli územního plánování stanovenými § 18 odst. 1 - odst. 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 doporučuje změnu Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 1918/4, 1918/1, 1070/1, 1918/19 v k. ú. Tuchomyšl, na p. p. č. 1014/155, 1014/154, 1014/183, 1014/153, 1014/90, 1013/6, 1014/152 v k. ú. Předlice.

Návrh zadání nového Územního plánu Ústí nad Labem obsahuje požadavek na zohlednění výstupů z architektonických soutěží. V souladu s tím, návrh na změnu Územního plánu Ústí nad Labem vychází z Koncepční studie území Jezera Milada zpracované na základě proběhlé krajinářsko-urbanisticko-architektonické soutěže jezero Milada.

Na základě výše uvedených skutečností v souladu § 19 odst.1, písm. a) a c) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů pořizovatel doporučuje prověření předmětného záměru změnou platného Územního plánu Ústí nad Labem.

Důvodová zpráva:

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 změnu Územního plánu
- č. 2 Doplnění návrhu na změnu Územního plánu
- č. 3 Výřez z Koordinčního výkresu ÚPÚNL
- č. 4 Funkční využití dotčených ploch dle ÚPÚNL
- č. 5 Zápis z jednání DSOJM
- č. 6 Koncepční studie území Jezera Milada
- č. 7 Usnesení 45/2R/22