

12. zasedání zastupitelstva města Chlumeč
volební období 2022 - 2026

Dne: 25.09.2024

bod č. 8

Věc: Doplnění zadání do změny č. 3 Územního plánu města Chlumeč

Zpracoval: Petr Maxa
2. místostarosta

Předkládá: Petr Maxa
2. místostarosta

Projednáno:

Ing. Arch. Václav Jetel, zpracovatel 3. změny ÚP
Ing. Zdeňka Tábořská, pořizovatel 3. změny ÚP
RM 11.9.2024

Návrh usnesení

Doplnění zadání do změny č. 3 Územního plánu města Chlumeč

RM po projednání

A) *rozhodlo*

1. o pořízení Změny Územního plánu Chlumeč na návrh spol. RECYKLAČNÍ CENTRUM s.r.o., Krupská 14/21, Teplice a CHABAPLACE s.r.o., Rybná 716/24, Praha – Staré město ze dne 11. 4. 2024 ve věci pozemků či části pozemků p.č. 313, 323/1, 323/22, 323/23 a 323/25 v k.ú. Hrbovice – vymezení zastavitelné plochy výrobní smíšené MV a zařadit tuto změnu do Změny č. 3 Územního plánu Chlumeč.
2. nepořizovat Změnu Územního plánu Chlumeč na návrh Hany Hartové, Stradov 4, Chlumeč ze dne 22. 4. 2024 ve věci pozemku p.č. 127 v k.ú. Stradov u Chabařovic.

B) *podmiňuje*

pořízení Změny ad A) 1 tohoto usnesení částečnou úhradou nákladů na zpracování Změny č. 3 a na vyhotovení úplného znění Územního plánu Chlumeč po vydání Změny č. 3 navrhovateli na pořízení změny.

Důvodová zpráva:

Žádosti o změny ÚP dlouhodobě nashromážděné na MěÚ byly k 1.4.2024 předány k posouzení Ing. Arch. Jetelovi a následně ve spolupráci s p. Ing. Tábořskou byly tyto posuzovány a předloženy do ZM 24.4.2024 a usnesením č. 4/10Z/2024 bylo rozhodnuto o obsahu zadání 3. zÚP. Avšak v průběhu dubna byly podány další dvě žádosti, které je třeba vypořádat, aby opět nedošlo k tomu, že žadatel podá žádost a x let čeká na rozhodnutí města.

Podle § 46 stavebního zákona pořizovatel po převzetí návrhu na pořízení změny územního plánu posoudí úplnost návrhu, v případě že návrh splňuje všechny náležitosti, ho pořizovatel posoudí a se svým stanoviskem předloží k rozhodnutí zastupitelstvu obce. O výsledku jednání zastupitelstva pak obec informuje navrhovatele.

Vzhledem k tomu, že město Chlumeč nemá osobu kvalifikovanou pro pořizování územně plánovací dokumentace, předalo návrhy na změnu územního plánu k posouzení Ing. arch. Táborské – pořizovatelce Změny č. 1 ÚP Chlumeč, která tyto kvalifikační požadavky splňuje.

I.

Navrhovatel:

RECYKLAČNÍ CENTRUM s.r.o., Krupská 14/21, Teplice
CHABAPLACE s.r.o., Rybná 716/24, Praha – Staré město

Návrh podán:

Návrh ze dne 11. 4. 2024 byl podán dne 15. 4. 2024. Dne 1. 4. 2022, návrh je úplný. V červnu 2024 byl návrh doplněn o stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí - orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu č.j. KUUK/072170/2024/ZPZ/Sik ze dne 14. 5. 2024. Z nich vyplývá, že by se změna, o kterou navrhovatelé žádají, nemusela vyhodnocovat z hlediska vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a z hlediska vlivů na životní prostředí

Předmět návrhu:

Návrh obsahuje požadavek na provedení dílčí změny Územního plánu Chlumeč, která na pozemcích, popř. jejich částech p.č. 313, 323/1, 323/22, 323/23 a 323/25 v k.ú. Hrbovice umožní:

- rozšíření stávající sousední plochy smíšené výrobní – MV z kapacitních důvodů,
- skladovací haly o výšce 14 m, parkoviště pro kamiony (Truck Stop), myčky a k tomu občanskou vybavenost pro budovy obchodního prodeje a administrativní budovy,
- umístění kompostárny,
- umístění fotovoltaické elektrárny,
- manipulačních a skladovacích ploch,
- stavby pro veřejné stravování a ubytování,
- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1.000 m².

Údaje o vlastnických nebo obdobných právech k pozemku:

Pozemky p.č. 323/22 a 323/25 v k.ú. Hrbovice vlastní RECYKLAČNÍ CENTRUM s.r.o.
Pozemky p.č. 313, 323/1 a 323/23 v k.ú. Hrbovice vlastní CHABAPLACE s.r.o.

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu:

Navrhovatelé v návrhu na pořízení změny ÚP uvádí, že se budou podílet na úhradě nákladů na pořízení změny.

Důvody pro pořízení změny uvedené v návrhu na pořízení:

Důvody pro pořízení změny nejsou vysloveně uvedeny, z návrhu však vyplývá, že důvodem je rozšíření plochy smíšené výrobní MV (vymezení zastavitelné plochy MV) a možnost umístění výše uvedených staveb.

Posouzení návrhu na pořízení změny a stanovisko pořizovatele:

Plocha pozemků, které navrhovatelé požadují vymežit jako zastavitelnou plochu umožňující umístění výše uvedených staveb, se nachází v nezastavěném území v Hrbovicích na hranici s Chabařovicemi při silnici směrem z Chabařovic na Ústí nad Labem v návaznosti na stávající areál RECYKLAČNÍHO CENTRA s.r.o. Jedná se dle katastru nemovitostí o pozemky Ostatní plochy/manipulační plochy o celkové výměře cca 3,4 ha.

Tato plocha je zatížena limity využití území:

- chráněné ložiskové území Chabařovice I: dotčené orgány (OBÚ, MPO a MŽP) s odkazem na ochranu ložisek dle horního zákona v rámci projednávání územních plánů a jejich změn nesouhlasí s vymezováním nových zastavitelných ploch v CHLÚ
- poddolované území,
- kanalizace,
- vedení vysokého napětí,

- ÚSES: lokální biocentrum LBC 150 okolo Ždírnického potoka, lokální biokoridor LBK 622.

Zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že se plocha pozemků nachází v CHLÚ a v plochách ÚSES pořízení změny v tomto území z důvodu převažujícího veřejného zájmu na ochraně ložisek nerostných surovin a ochraně přírodních hodnot v území nelze doporučit.

Pro doplnění uvádím, že již při pořizování ÚP Chlumeč byla uplatněna námitka HS Cínovec s.r.o. v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu požadující rozšíření stávající zastavěné plochy MV. Tato námitka byla již tehdy zamítnuta s odůvodněním cit.: „*Plocha je v současnosti vymezena v rozsahu (dle skutečného stavu), v jakém se nacházela v době vyhodnocování původního požadavku namítajícího, tzn. v I. pololetí roku 2016 na základě tehdy aktuálního leteckého snímkování. Pokud od této doby došlo k jejímu dalšímu rozšíření, nebude pořizovatel zkoumat, zda toto rozšíření bylo provedeno v souladu s právními předpisy a návrh ÚP nebude tento případný nový stav zohledňovat. Plocha se navíc nachází v bezprostředním kontaktu s lokálním biocentrem LBC 150 a další zásah do tohoto prvku ÚSES by mohl narušit ekologickou stabilitu tohoto biotopu, který zajišťuje funkčnost výše uvedeného biocentra.*“

Vzhledem k tomu, že je mi znám názor města, že v této části města nemá žádné záměry ani jinou kolizi a je rizikem navrhovatele, zda procesem pořizování projde či neprojde a že je v zájmu města mít zde podnikatele, kteří se podílí na sdílených daních a na dani z nemovitosti, uvádím v návrzích usnesení i variantu, že by město chtělo i přes výše uvedené tuto dílčí změnu pořídit.

II.

Navrhovatel:

Hana Hartová, Stradov 4, Chlumeč

Návrh podán:

Návrh ze dne 22. 4. 2024 byl podán téhož dne. Návrh není úplný. Vzhledem k tomu, že níže navrhuji zamítnutí návrhu, nebyla navrhovatelka vyzývána k doplnění, protože z návrhu je požadavek na změnu územního plánu jasný a toto doplnění by na mém stanovisku nic nezměnilo.

Předmět návrhu:

Návrh obsahuje požadavek na provedení dílčí změny Územního plánu Chlumeč, kterou by pozemek p.č. 127 v k.ú. Stradov u Chabařovic byl převeden z plochy rekreace specifických forem RX na plochu rekreace R.

Údaje o vlastnických nebo obdobných právech k pozemku:

Pozemek je ve vlastnictví navrhovatelky pí. Hartové.

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu:

Navrhovatelka v návrhu nic neuvádí.

Důvody pro pořízení změny uvedené v návrhu na pořízení:

Důvody v návrhu nejsou uvedeny, je však zřejmé, že v plochách R lze umístit stavby až do výměry 100 m², zatímco v plochách RX pouze malé chaty do 25 m².

Posouzení návrhu na pořízení změny a stanovisko pořizovatele:

Pozemek se nachází ve Stradově v zastavěném území vymezeném jako plocha RX – plocha specifických forem rekreace. Jedná se o pozemek dle katastru nemovitostí trvalý travní porost o výměře 2.294 m², III. a V. třídy ochrany ZPF. Pozemek se nachází v přírodě cenné lokalitě podél Šotolského potoka a je cca z poloviny pokryt vzrostlou zelení navazující na porosty okolo Šotolského potoka. Nynější způsob využití umožňuje jeho rekreační využití včetně umístění rekreační chaty s jedním nadzemním podlažím o výměře do 25 m². Změna využití na plochu rekreace R by zde připouštěla stejný způsob využití avšak s možností umístění chaty se dvěma nadzemními podlažími o výměře až 100 m².

Z důvodu veřejného zájmu ochrany přírodních hodnot v přírodně hodnotném území podél Šotolského potoka a ochrany krajinného rázu zde není žádoucí zástavba většími stavebními objekty. Proto pořízení změny územního plánu nedoporučuji.

Dále se pozemek nachází v území mezi Strádovem a Chlumcem, tedy v území, kde dochází ke střetu s koridorem pro vysokorychlostní trať ŽD1 vymezeným v 5. aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (24. 6. 2024 byla 5. aktualizace ZÚR ÚK vydána, prozatím není v účinnosti). Uvedení souladu Územního plánu Chlumeč s touto aktualizací bude muset být provedeno v rámci Změny č. 3 Územního plánu Chlumeč.

Také z tohoto důvodu nelze pořízení změny územního plánu doporučit.

Pro doplnění uvádím, že již při pořizování ÚP Chlumeč byla uplatněna námitka pí. Hartové v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu požadující změnu vymezení pozemku z plochy RX na plochu R. Tato námitka byla již tehdy zamítnuta s odůvodněním cit.: „V návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2014 byl pozemek vymezen v plochách NS smíšených nezastavěného území. V návrhu pro opakované veřejné projednání byl již však vymezen v plochách RX (rekreace specifických forem), čímž je namítající umožněno flexibilnější využití svého pozemku. Vymezení pozemku v ploše R by umožnilo umístění staveb, které by vzhledem k umístění tohoto pozemku v blízkosti VKP vodního toku Šotolský potok mohlo narušit krajinný ráz v lokalitě. Jedná se o lokalitu s pozvolným přechodem zastavitelných pozemků do krajiny a nebude zde umožněna výstavba budov se zastavěnou plochou až 100 m². Na základě stanoviska Magistrátu města Ústí nad Labem, uplatněného k opakovanému veřejnému projednání, musí být tato plocha RX redukována o část území břehové zeleně přilehlého potoka, které tvoří nivu Šotolského potoka a tudíž VKP ze zákona.“

V tomto případě variantní návrhy usnesení nepředkládám, v územním plánu je vymezen dostatek ploch pro rekreaci R, proto potřeba změny plochy RX na plochu R není důvodná a nezbytná.

ZÁVĚR

Na základě výše uvedeného prověření doporučuji městu Chlumeč nepožítovat změnu Územního plánu Chlumeč na základě návrhů podaných spol. Recyklační Centrum s.r.o a Chabaplace s.r.o. a paní Hartové.

Rada ani zastupitelstvo města nejsou názorem pořizovatele vázány.

V Teplicích 26. 6. 2024

Vypracovala: Ing. arch. Zdeňka Táborská

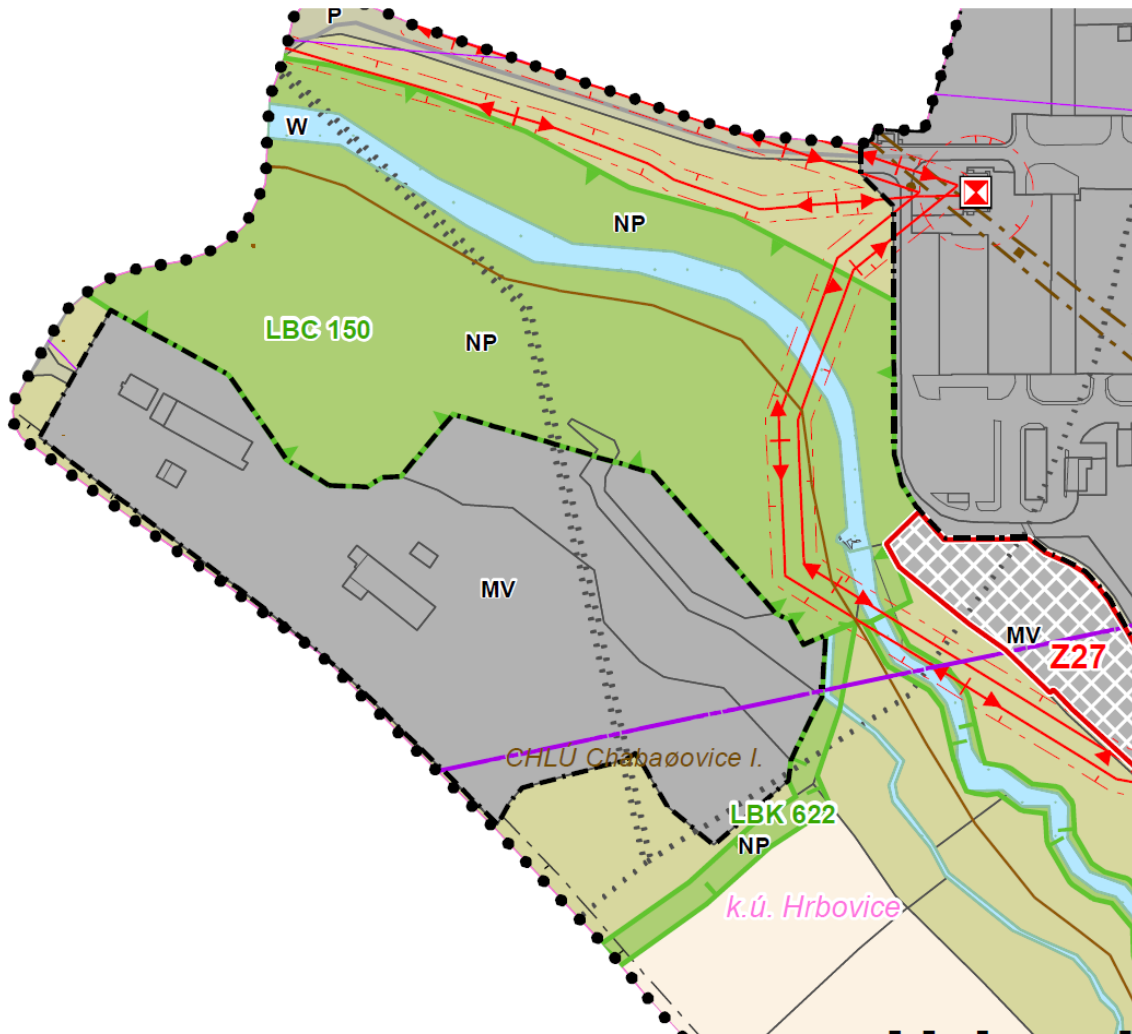
Přílohy:

Výřezy z katastrální mapy a z koordinačního výkresu ÚP Chlumeč

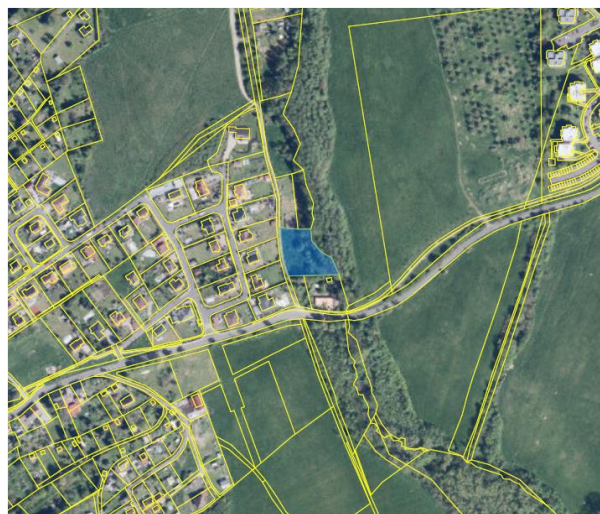
I. Lokalita s pozemky z návrhu na změnu ÚP navrhovatelů RECYKLAČNÍ CENTRUM s.r.o. a CHABAPLACE s.r.o. (červeně vyznačený je požadavek na vymezení zastavitelné plochy, šedě vyznačená je stávající plocha MV.

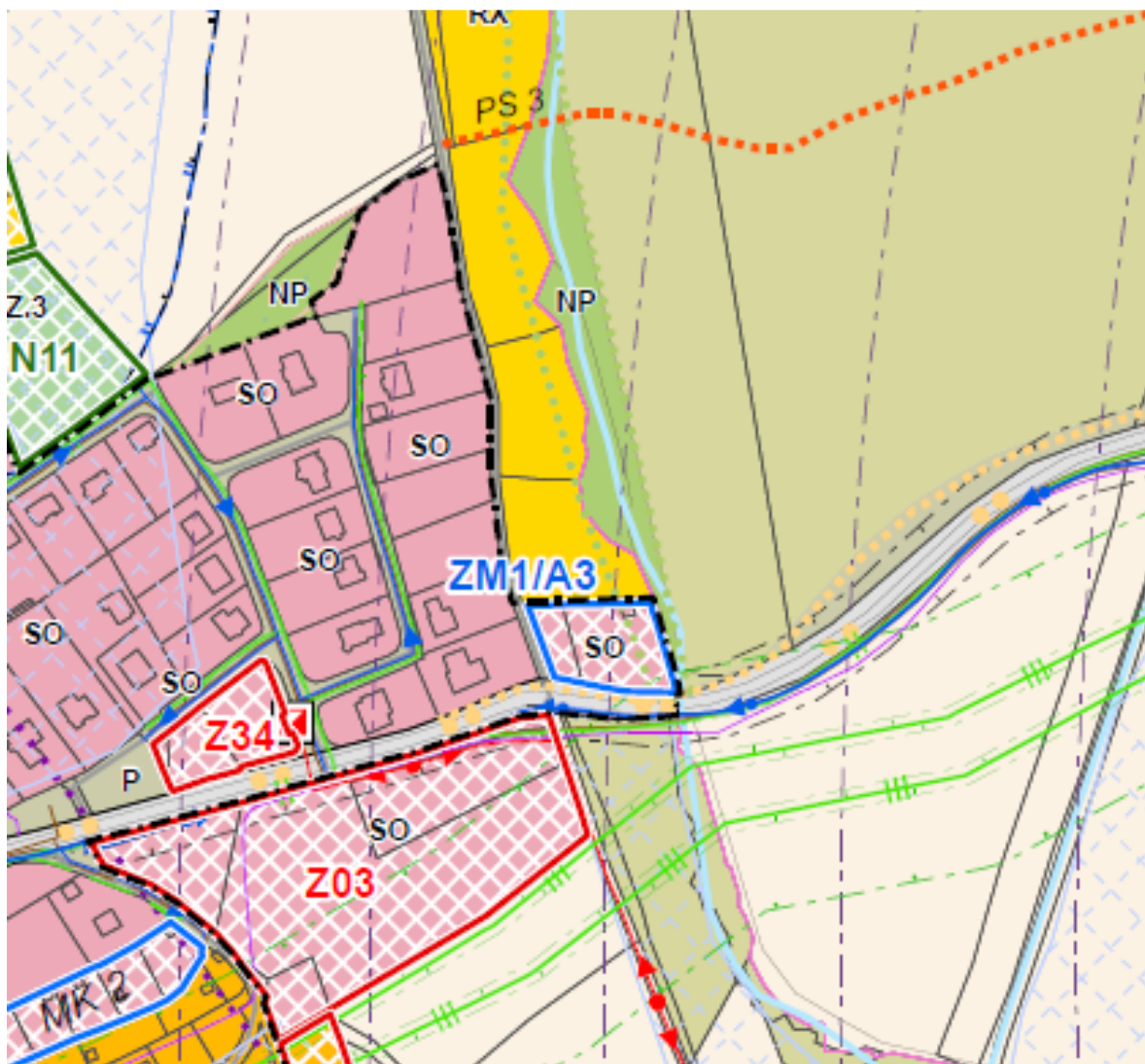


Město Chlumeč



II. Lokalita s pozemkem z návrhu na změnu ÚP navrhovatelky pí. Hartové





Stanovisko předkladatele materiálu a určeného zastupitele pro ÚP

V této části katastru nemá město žádné záměry ani jinou kolizi a je rizikem žadatele, když procesem pořizování neprojde. Naopak v zájmu města je mít podnikatele, kteří se podílí na sdílených daních a na dani z nemovitosti. Současně dojde k rozložení nákladů na projektanta, které se rozloží mezi více žadatelů. Žadatele jsem informoval, že na změnu není právní nárok a že nemusí být úspěšný.

Přílohy:

1. Předmětné žádosti o změnu ÚP