

15. zasedání Zastupitelstva města Chlumeč
volební období 2022 - 2026

Dne: 14.5.2025

bod č. 9

Věc: Změna č. 2 Územního plánu Chlumeč

Projednáno: RM 5.5.2025

Předkládá: RM

Zpracoval:

Návrh usnesení a příloha 1: Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Návrh usnesení

Změna č. 2 Územního plánu Chlumeč

ZM po projednání

A) nesouhlasí

s předloženým návrhem změny č. 2 Územního plánu Chlumeč, a proto **rozhodlo** podle § 55b odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“), vrátit pořizovateli předložený návrh změny č. 2 Územního plánu Chlumeč se svými pokyny k úpravě a novému projednání.

B) schvaluje

§ 55b odst. 9 stavebního zákona znění pokynů k úpravě návrhu změny č. 2 Územního plánu Chlumeč („změna č. 2“) takto:

Znění jednotlivých pokynů:

1. Důkladně, přezkoumatelně a v souladu se závěry ustálené rozhodovací soudní praxe, odůvodnit
 - a. soulad změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování,
 - b. soulad změny č. 2 se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy,
 - c. soulad změny č. 2 se zvláštními právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů státní správy,
 - d. vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce a o obsahu změny č. 2 pořizované zkráceným postupem, zejména s požadavkem zastupitelstva na rozšíření zahrádkářské kolonie,
 - e. prokázání potřeby vymezování nových zastavitelných ploch, zejména analýzou území a identifikací chybějících funkčních využití ploch s rozdílným způsobem využití,
 - f. stanovení limitu zastavitelnosti plochy o velikosti 120 m² pro hlavní stavbu, zejména ve srovnání s limity zastavitelnosti pro jiné rekreační plochy v Územním plánu Chlumeč.
2. Zpřesnit a odůvodnit požadavek na umístění odstavných veřejných parkovacích stání v minimálním počtu 20 v rámci zastavitelné plochy ZM2/Z37, zejména upřesnit, zda se jedná o podmínku či doporučení.

3. Posoudit a odůvodnit nároky nových zastavitelných ploch na veřejnou technickou infrastrukturu v případě intenzifikace jejich využívání a s ohledem na potenciální budoucí obytnou funkci nově vymezených zastavitelných ploch.
4. Odůvodnit vložení Plánu dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe 2021-2027 a Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje, a z toho plynoucí důsledky.
5. Upřesnit, zda se znění regulativu stanovující limit zastavitelnosti plochy o velikosti maximálně 120 m² pro hlavní stavbu vztahuje na pozemek či na plochu.
6. Provéřit, a případně stanovit a odůvodnit etapizaci tak, aby byla změnou č. 2 řešena veřejná technická a dopravní infrastruktura, zejména odkanalizování a zásobování vodou, a dále otázka parkovacích stání v rámci zastavitelných ploch.
7. Důkladně opakovaně posoudit námitky, připomínky a stanoviska z veřejného projednání.
8. Zvážit doplnění v rozsahu nově vymezených zastavitelných ploch o podmínky uzavření plánovacích smluv podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

C) *podmiňuje*

zadání prací a zahájení činností dle bodu B) tohoto usnesení úplnou předchozí úhradou nákladů na projektanta a pořizovatele oběma navrhovateli změny č. 2. Projektanta a pořizovatele vybere a zasmuvní rada města Chlumeč.“

Důvodová zpráva

Město Chlumeč je povinno pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem podle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Město Chlumeč v souladu s uvedeným ustanovením a § 55b odst. 10 ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona nechalo vypracovat právní posouzení změny č. 2 tak, aby zastupitelstvo učinilo informované rozhodnutí při dalším postupu pořizování změny č. 2.

Právní analýza k návrhu 2. změny ÚP vypracovaná Frank Bold Advokáti, s.r.o. dne 17.4.2025 na základě objednávky města, identifikovala nedostatky zejména v odůvodnění změny č. 2 a jeho přezkoumatelnosti, a další dílčí problematické části, jež jsou předmětem udělených pokynů pořizovateli. Schválené pokyny mají za cíl předejít potenciálním vadám změny č. 2, které mohou představovat překážku dalšího udržitelného rozvoje území města Chlumeč.

Příloha č. 1: Analýza návrhu změny č. 2 Územního plánu Chlumeč (Frank Bold Advokáti, s.r.o., 17.4.2025).

Příloha č. 2: Vyjádření Povodí Ohře (5.5.2023).

Příloha č. 3: Vyjádření SČVK (31.5.2023).

Příloha č. 4: Změna č. 2 ÚP Chlumeč – návrh k vydání.
