

**Město Ostrov**  
**Košilka**  
z 6. jednání Zastupitelstva města Ostrov  
konané dne 14. 12. 2022

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Číslo bodu:</b>        | 31   |
| <b>Název bodu:</b>        | Ukončení pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ostrov |
| Schvalovatel:             | Mgr. David Hanakovič                               |
| Zodpovídá:                | Aleš Držík DiS.                                    |
| Zpracoval/a/i:            | Pavla Neumannová<br>Michaela Vojtová               |
| Soulad s rozpočtem města: | Příjmy: 0 Kč, Výdaje: 0 Kč                         |

**Návrh usnesení:**

**usnesení č. ../2022**

ZM příslušné podle § 6 písm. a) a podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, schvaluje ukončení pořízení Změny č.3 Územního plánu Ostrov, týkající se změny výškové hladiny zástavby v plochách bývalého výrobního areálu Škoda Ostrov - Dolní Žďár, které bylo zahájeno usnesením Zastupitelstva města Ostrov ZM č. 24/2020 ze dne 29. 1. 2020 a usneseními Zastupitelstva města Ostrov ZM č. 147/19, ZM č. 148/19 a ZM č. 149/19 ze dne 18. 9. 2019.

**usnesení č. ../2022**

ZM ukládá Odboru majetku města zajištění písemného vyrozumění pořizovatele a žadatele o ukončení pořizování Změny č. 3 Územního plánu Ostrov.

**Důvodová zpráva:**

**Návrh předkládá:**

**RM na základě svého Usn. č. 961/2022 a č. 962/2022 ze dne 22.11.2022**

**usnesení č. 961/2022**

RM doporučuje ZM příslušnému podle § 6 písm. a) a podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ukončit pořízení Změny č.3 Územního plánu Ostrov, týkající se změny výškové hladiny zástavby v plochách bývalého výrobního areálu Škoda Ostrov - Dolní Žďár, které bylo zahájeno usnesením Zastupitelstva města Ostrov ZM č. 24/2020 ze dne 29. 1. 2020 a usneseními Zastupitelstva města Ostrov ZM č. 147/19, ZM č. 148/19 a ZM č. 149/19 ze dne 18. 9. 2019.

**usnesení č. 962/2022**

RM doporučuje ZM uložit Odboru majetku města zajištění písemného vyrozumění pořizovatele a žadatele o ukončení pořizování Změny č. 3 Územního plánu Ostrov.

**Zdůvodnění návrhu:**

Dne 06.05.2019 byla žadatelem STRATA s.r.o. - na základě zplnomocnění společnosti Panattoni CR

Development - podána žádost o pořízení změny č. 3 Územního plánu Ostrov spočívající v požadavku změnit limit maximální výšky zástavby v místě bývalého výrobního areálu Škoda Ostrov - Dolní Ždár ve stabilizované ploše VS - plochy smíšené výrobní na parcelách p.č. 458, 459, 460, 493 a 494 k.ú. Dolní Ždár u Ostrova ze stávajících 12 m na 22,5 m.

Zastupitelstvo města Ostrov svým usnesením č. 24/20 ze dne 29.01.2020 a č. 147/19, 148/19 a 149/19 ze dne 18.09.2019 rozhodlo o pořízení změny č. 3 Územního plánu Ostrov zkráceným postupem.

Dne 16.11.2022 byl Odbor MM vedením města Ostrov pověřen zpracováním materiálu o ukončení pořízení změny č. 3 Územního plánu Ostrov k projednání v RM a ZM. Věc byla konzultována s právníky, z vyjádření zpracovaného Advokátní kanceláři Moreno Vlk & Asociados citujeme:

*"...navazují na naši komunikaci v uvedené věci a níže předávám zpracované stanovisko od kolegy JUDr. Jana Brože Ph.D. týkající se způsobu ukončení pořízení Změny č. 3 Územního plánu města Ostrov, které bylo zahájeno usnesením Zastupitelstva města Ostrov ZM č. 24/2020 ze dne 29. 1. 2020 a usneseními Zastupitelstva města Ostrov ZM č. 147/19, ZM č. 148/19 a ZM č. 149/19 ze dne 18. 9. 2019.*

*Prostudoval jsem si relevantní podklady k předmětné Změně č. 3, Vámi předložené varianty a návrhy, které Vás napadly, a též relevantní odbornou literaturu a judikaturu k této věci. Na základě tohoto sděluji následující:*

*Řízení o územním plánu, resp. řízení o změně územního plánu je řízením o návrhu opatření obecné povahy, na které se subsidiárně vztahují ustanovení části šesté správního řádu. Stavební zákon pak obsahuje speciální právní úpravu ke správnímu řádu. Je pravdou, že z žádného ustanovení stavebního zákona explicitně nevyplývá možnost ukončit/zastavit proces změny územního plánu. Stavební zákon předpokládá, že řízení se stanoveným způsobem zahájí (rozhodnutím zastupitelstva obce), zákonem stanoveným procesem proběhne (se zapojením tzv. určeného zastupitele či s kroky zastupitelstva obce v zákonem předpokládaných případech) a nakonec se ukončí či pokračuje dál (rozhodnutím zastupitelstva obce).*

*Je ovšem nutné připomenout, že územní plánování je mj. projevem ústavně garantovaného práva obcí na místní samosprávu (srov. čl. 8 Ústavy ČR). Tento závěr podporuje konstantní judikatura správních soudů i Ústavního soudu (srov. např. nálezy ve věci Pec pod Sněžkou). Při reflexi této skutečnosti a vzhledem k mým praktickým zkušenostem je možné, aby zastupitelstvo obce, tedy totožný nejvyšší samosprávný orgán, jenž rozhodl o pořízení, též rozhodl o ukončení takového procesu. Vzhledem k obecným zásadám (zejména zásadě řádného hospodáře) přitom nedává smysl, aby bylo trváno na tom, že proces může skončit pouze na samém konci, kdy je finální návrh předložen zastupitelstvu obce ke konečnému rozhodnutí (schválení / zamítnutí / vrácení s pokyny k úpravě).*

*Za mě lze tedy ukončit procesní pořízení změny územního plánu kdykoliv do konečného rozhodnutí zastupitelstva (zamítnutí či schválení).*

*Usnesení Zastupitelstva města Ostrov mi dává jednoznačně největší smysl. Je samozřejmě na zvážení, zda jde formulačně o „ukončení“, nebo o „zastavení“. Nicméně běžnější řešení, které jsem zažil, je „ukončení“, jakkoliv jde procesně spíše o zastavení řízení o návrhu opatření obecné povahy. I pokud by šlo procesně o zastavení, je pořád vhodné poukázat na to, že i výraz „ukončení“ by šlo materiálně považovat za zastavení, protože by tato terminologie neměla mít negativní vliv na posouzení takového úkonu.*

*Za sebe tedy navrhuji formulovat usnesení takto:*

*Zastupitelstvo města Ostrov příslušné podle § 6 písm. a) a podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ukončuje pořízení Změny č.3 Územního plánu Ostrov, týkající se změny výškové hladiny zástavby v plochách bývalého výrobního areálu Škoda Ostrov - Dolní Žďár, které bylo zahájeno usnesením Zastupitelstva města Ostrov ZM č. 24/2020 ze dne 29. 1. 2020 a usneseními Zastupitelstva města Ostrov ZM č. 147/19, ZM č. 148/19 a ZM č. 149/19 ze dne 18. 9. 2019."*

Odbor rozvoje a územního plánování, vzhledem k námitkám obcí a orgánů dotčených záměrem, nedoporučil Zastupitelstvu města Ostrov Změnu č. 3 k pořízení. Odbor rozvoje a územního plánování mimo jiné v materiálu předkládaném na jednání ZM dne 18.09.2019 předložil i negativní důsledky pořizované změny:

"V předložené žádosti o změnu územního plánu žadatel žádá o možnost navýšení limitu maximální podlažnosti/výšky u haly A z 12 na 22,5 m z důvodu speciálního zadání ze strany budoucího uživatele budovy. Hala by měla sloužit pro lehkou výrobu a skladování, půdorysné rozměry haly by dle předběžných informací měly zůstat stejné 529,25 x 193,25 m. Hala A by tak svým objemem téměř zdvojnásobila. Pro srovnání uvádíme, že plánovaná hala A má plánovanou zastavěnou plochu cca 102.000 m<sup>2</sup>, hala společnosti Tchibo v průmyslové zóně Cheb cca 73.000 m<sup>2</sup> a hala společnosti Amazon u Dobrovíže cca 97.000 m<sup>2</sup> (doposud největší logistický areál v ČR), oba existující areály mají v zásadě přímé napojení na dálniční síť. Odpovídající dopravní infrastruktura v Ostrově v současné době chybí a další navyšování dopravní zátěže ve směru na Chomutov přes obce Boč, Stráž nad Ohří je z hlediska širších vztahů sledovaných úřadem územního plánování nežádoucí. Vzhledem k charakteru záměru se město Ostrov bude muset pravděpodobně také zabývat vybudováním dostatečného množství odstavných parkovišť s hygienickým zázemím pro řidiče kamionů. Z dosavadní praxe provozu podobných areálů totiž vyplývá, že kamiony nemohou v rámci svých povinných přestávek zůstat uvnitř areálu a hledají tak odstavy mimo něj.

Další negativní dopad navýšení výšky haly A vnímá úřad územního plánování ve vztahu k národní kulturní památce (NKP) „Rudá věž smrti v Ostrově“ rejst. č. ÚSKP 317, která se nachází v sousedství plánovaného záměru. Rudá věž smrti byla součástí bývalého pracovního tábora Vykmanov II. Jedná se o budovu, která v 50. letech 20. století sloužila v rámci Jáchymovských dolů k soustředování uranové rudy a čistého smolince z uranových šachet na Jáchymovsku a jejímu zpracování drcením za účelem transportování do SSSR. Z celého areálu se dodnes zachoval pouze sklad a věž. Osmi podlažní věž je z neomítnuté cihlové zdiva a je zastřešena pultovou střechou. NKP Rudá věž smrti je jednou z 22 nově zapsaných lokalit na Seznam světového dědictví UNESCO souhrnně nazvaných, jako Hornický region Erzgebirge/Krušnohoří (Erzgebirge/Krušnohoří Mining Region). Výška věže je 20,8 m a v současné době v posuzovaném území představuje dominantní stavbu. Toto její „postavení“ by mělo být, vzhledem k její významnosti, zachováno i do budoucna. Za kulturní památky analogického charakteru a funkce lze označit např. areál památníku vypálených Lidic, pomník ženského koncentračního tábora ve Svatavě či hřbitov s památníkem v Letech u Písku. V rámci objektu je do budoucna plánováno zřízení „Muzea otrockých prací komunistického režimu“ pod správou Národního památkového ústavu. Zvýšená hala A (kterou by bylo možné realizovat po schválení změny územního plánu) by při výšce 22,5 m památku Rudá věž smrti z jižního a jihozápadního pohledu zcela zakryla. Dle vyjádření Národního památkového ústavu není možné záměr navýšení výškové hladiny zástavby akceptovat a to především z hlediska kulturních hodnot daného území. Zásadně negativně by ovlivnil prostředí národní kulturní památky a její pohledové a společenské uplatnění.

Úřad územního plánování oslovil obce dotčené záměrem (Hájek, Hroznětín, Jáchymov, Krásný Les,

Stráž nad Ohří, Boží Dar, Merklín, Potůčky, Horní Blatná), dotčené orgány (MěÚO odbor životního prostředí, MěÚO odbor dopravně správní, Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, KÚKK odbor životního prostředí a zemědělství, KÚKK odbor dopravy a silničního hospodářství, KÚKK odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cest. ruchu, KÚKK odbor regionálního rozvoje, ŘSD ČR) a Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, aby obdržel relevantní podklady pro rozhodování o tom, zda zahájit pořizování změny územního plánu.

- Obec Krásný Les a Stráž nad Ohří považují záměr za stávajících dopravních podmínek obce přímo dotčené dopravní zátěží na silnici I/13 za nepřijatelný (příloha č. 6).
- Město Boží Dar dle usnesení Zastupitelstva města č. 13/3 ze dne 29.07.2019 zásadně nesouhlasí s uvažovaným záměrem a to především z hlediska možného ohrožení statutu památky „Rudá věž smrti“ nově zapsané na seznam UNESCO a dále hrozby enormního nárůstu dopravní zátěže na silnici I/25 a jejich vlivů (příloha č. 7).
- Národní památkový ústav, územní pracoviště v Lokti, z hlediska vlivu na památku zapsanou na Seznam světového dědictví UNESCO pak navýšení výškové hladiny zástavby považuje za neakceptovatelný (příloha č 8).
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje vzhledem k rozsahu plánované stavební činnosti a následné podnikatelské aktivity v areálu Škoda Ostrov, nemá s ohledem na poskytnuté informace připomínky, ale považuje nezbytné zodpovědně zvážit veškeré dopady do širšího území, zejména zajistit a adekvátně posílit dopravní infrastrukturu v území takovým způsobem, aby dopravní toky související s průmyslovými či skladovými objekty negenerovaly dopravní závady. Krajský úřad tedy doporučuje, aby v případě pořizování změny ÚP pro tuto lokalitu byla také řešena problematika dopravní infrastruktury (příloha č.9).
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství upozorňuje na skutečnost, že v místě záměru je stanovena místní úprava provozu spočívající v umístění dopravního značení IP 25a „ZÓNA s dopravním omezením“ a IP 25b „Konec zóny s dopravním omezením“ s vyobrazením dopravních značek B4 „Zákaz vjezdu nákladních automobilů a dodatkové tabulky E 12 s textem „10 t“ s nápisem „MIMO DOPRAVNÍ OBSLUHY A ZASOBOVÁNÍ“. Dopravní značení je osazeno v místě křižovatky silnice I/25 s místní komunikací ul. Jáchymovská, v obci Dolní Ždár a v místě okružní křižovatky silnic I/25, obchvat Božího Daru a II/219 směr Vejprty. Místní úprava provozu byla stanovena na základě znaleckých posudků, ze kterých vyplynulo, že silnice I/25 z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu není vhodná pro denně frekventovanou nákladní dopravu a to zejména z důvodu podzemních důlních děl a dále na základě výrazných spádových poměrů vozovky silnice a nevyhovujících zatáček (příloha č.10) a uvádí, že jednou z možností je posunutí dopravního značení „ZÓNA s dopravním omezením“ za povolená připojení k areálu průmyslového parku, kde je ovšem nutné vyřešit otáčení vozidel nad 10t (např. vybudováním kruhového objezdu, vybudování nové komunikace apod.).
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cest. ruchu ve svém vyjádření ze dne 04.09.2019 uvádí, že předložený záměr není z hlediska památkové péče akceptovatelný. Zásadně negativně by ovlivnil prostředí národní kulturní památky a její pohledové a společenské uplatnění. (příloha č.11)"

#### **Související usnesení:**

##### **Usn. ZM č. 24/20 ze dne 29.01.2020**

ZM schvaluje záměr pořídít Změnu č. 3 Územního plánu Ostrov, týkající se změny výškové hladiny zástavby v plochách bývalého výrobního areálu Škoda Ostrov - Dolní Ždár zkráceným postupem a schvaluje obsah návrhu Změny č. 3 Územního plánu Ostrov.

##### **Usn. ZM č. 147/19 ze dne 18.09.2019**

ZM schvaluje záměr pořídit Změnu č. 3 Územního plánu Ostrov, týkající se změny výškové hladiny zástavby v plochách bývalého výrobního areálu Škoda Ostrov - Dolní Žďár.

**Usn. ZM č. 148/19 ze dne 18.09.2019**

ZM pověřuje Ing. Jitku Samákovou v souladu s § 47 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) funkcí určeného zastupitele ve věci pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ostrov.

**Usn. ZM č. 149/19 ze dne 18.09.2019**

ZM dle § 45, odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ostrov úplnou úhradou nákladů na její pořízení.

V Ostrově 07.12.2022

**Předkládá: města Rada**

---

**Formát čísla usnesení:** Číslo usnesení/Rok jednání