

K č. j.: **MM/SO/S/33878/2012/Bart**

Věc: Odvolání proti územnímu rozhodnutí stavby „Obchodní centrum Ústí nad Labem–Střekov“

Dne 29.6.2012 bylo vydáno územní rozhodnutí, vedené u Magistrátu města Ústí nad Labem, stavební úřad pod č.j.: MM/SO/S/33878/2012/Bart, o umístění stavby „Obchodní centrum Ústí nad Labem – Střekov“ na pozemcích parc. č. 2553/3, 2723, 2744, 2747, 2764, 2765, 2779/1, 2779/3, 2798/5, 2884/1, 2884/5, 2943, 2951 v katastrálním území Střekov. Rozhodnutí bylo vyvěšeno na úřední desce dne 3.7.2012.

Jakožto účastník tohoto územního řízení podávám v řádném termínu

odvolání

proti tomuto územnímu rozhodnutí a požaduji **zrušení** celého rozhodnutí, z důvodu věcných pochybení a nesprávného a tudíž neplatného rozhodnutí o mnou v územním řízení vznesených námítkách. Jedná se zejména o tyto chybné výroky k námítkám a jejich odůvodnění :

A. Námítka číslo 1. - Námítka se zamítá

Dne 11.6.2012 jsme stavebnímu úřad v Ústí nad Labem podali návrh na přerušení územního řízení záměru „Obchodní centrum Ústí nad Labem – Střekov“ (dále jen záměr) od výše uvedených účastníků řízení prostřednictvím zástupce těchto účastníků řízení – Občanské sdružení Váš Střekov se sídlem Mánesova 737/36, ÚL – zástupce sdružení: Ing.arch. Jiří Němeček – předseda s odůvodněním, že ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem byla dne 23.4.2012 podán návrh na zrušení části Územního plánu Ústí nad Labem, které obsahují mimo jiné i plochy P18-1, P18-4, P18-5 v Územním plánu Ústí nad Labem, na kterých má být realizován záměr OC Střekov. Funkční využití těchto ploch bylo změněno na základě námitek investora (žadatele) ve fázi Návrhu Územního plánu (námítka pod č.j. MM/OUPSM/NUP/670/2011: plochy byly původně označeny jako SM-C (plochy smíšené obytné v centrech měst – s omezením velikosti obytných ploch do 800m²) a SM-C1 (plochy smíšené obytné v centrech měst podmíněně zastavitelné). Investor tento požadavek odůvodnil: „záměrem výstavby je obchodně-administrativní centrum (obchody, administrativa, **nájemní bydlení**)“. Posuzovaný záměr však žádné bydlení

(ani možnost uzpůsobit konstrukční řešení této funkci) neobsahuje a nikdy neobsahoval. Byť Stavební úřad není pořizovatelem Územního plánu a jeho částí, v případě takto zjištěných okolností by měl dbát zvýšené opatrnosti a upozornit žadatele na případné komplikace vyvolané zrušením předmětných částí Územního plánu. A to zejména s ohledem na to, že předmětný záměr není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v daném území (viz **Námitka číslo 4.**)

B. Námitka číslo 3. - Námitka se zamítá

Ne zcela správně byla pochopena Stavebním úřadem námitka o požadavcích na zachování zeleně. Toto území bylo historicky zastavěno blokovou zástavbou, která je určujícím charakterem urbánní struktury Dolního Střekova. Bloková zástavba znamená maximální využití okrajů pozemku zastavěním, přičemž vnitřní prostor (vnitroblok) zůstává zachován pro pobytovou plochu. V záměru investora však tyto pobytové plochy představují plochy parkovišť. Opět toto neznamená, že ani vnitroblok nemůže být zastavěn, právě naopak, ale takovým způsobem, kdy stávající, historicky dané nezastavěné „vnitrobloky“ nahradí novou zelení (např. překrytím parkoviště). Jedná se o princip městského stavění, kdy se naopak pozemek v centru města využívá maximálně multifunkčně. V této souvislosti opět není předmětný záměr správně posouzen v souladu s Cíly územního plánování (§18 SZ) a s Úkoly územního plánování (§19 SZ). A to následujícím způsobem:

Předmětný záměr není v souladu s §18 SZ a to zejména

- V bodě (1) : *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“*

Záměr v této podobě neodpovídá požadavkům na udržitelný rozvoj území, protože nespĺňuje všechny tři pilíře územního plánování (sociální, ekonomický, ekologický). Zejména nepřispívá k vytvoření příznivého životního prostředí a soudržnosti společenství obyvatel tohoto území, protože neposkytují (vzhledem k rozsahu ploch a charakteru lokality) tomuto místu žádnou větší přidanou hodnotu, kterou by bylo možné do budoucna rozvinout. Tím, podle našeho názoru, dojde pouze k uspokojení pouze malé části potřeb současné generace (nakupování), zejména však k ohrožení důstojných podmínek generací budoucích. Vzhledem k tomu, že toto území bylo negativně zasaženo plošnými asanacemi v 80. letech minulého století, je zapotřebí jeho smysluplná obnova;

- V bodě (2) : *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“*

Záměr v této podobě neodpovídá souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj tohoto území, přičemž ve veřejném zájmu je zajištění funkcí, které umožní další rozvoj tohoto území při zachování historické blokové zástavby a to způsobem, který architektonickou a urbanistickou kvalitu území dokáže posílit, ne oslabit.

- V bodě (4) : „Územní plánování plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. (...)“

Záměr nerespektuje ochranu výše zmíněných hodnot, tj. blokovou zástavbu, historické návaznosti a hodnotu území jako vysoce urbanizovaný prostor. Záměr v této podobě nemá ambice stát se plnohodnotnou součástí urbánní struktury Dolního Střekova a nemá žádnou architektonickou úroveň hodnou centrální městské části.

Předmětný záměr není v souladu s §19 SZ a to zejména

- V bodě (1)
- Písmene (c) : „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání“

Záměr žadatele byl posouzen zcela jednostranně, bez vyhodnocení jakýchkoliv rizik (urbanistická degradace, zvýšené dopravní zatížení, nulové koncepční řešení) pro umístění v takto exponovaném místě.

- Písmene (d) : „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.“

I přesto, že podle Územního plánu plochy na nichž má být předmětný záměr realizován, nejsou zahrnuty mezi urbanisticky a architektonicky významné plochy, neznamená to však, že by jejich obecně historická hodnota měla být pomínuta a nahrazena řešením, které nereflktuje polohu těchto ploch v rámci centra města. Za zcela milné považujeme následující tvrzení Stavebního úřadu, že *„Urbanistické řešení daného území není „nekvalitní“ pouze proto, že zamýšlená stavba svým charakterem i rozměry má poněkud jiný charakter než sousedící stavby.“* Zamýšlená stavba nemá „poněkud jiný charakter než sousední stavby“, zamýšlená stavba nemá vůbec žádný charakter, vzhledem k přeživším urbánní struktuře Dolního Střekova. Stavební úřad se nejspíše dostatečně důkladně neseznámil s charakterem a povahou lokality a požadavky na jeho rozvoj s ohledem na výše zmíněné paragrafy. Dokazuje to i fakt, že nenařídil místní šetření s přizváním účastníků a relevantních odborníků.

- Písmene (e) : „stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty

území.“

Charakter a hodnoty území nebyly Stavebním úřadem při posuzování žádosti k předmětnému záměru zohledněny a ve vztahu zamýšlené stavbě tak rozsáhlého charakteru komplexně vyhodnoceny. Nutno zdůraznit, že zhodnocení kritiky záměru Stavebním úřadem vyústilo ve zjednodušenou a mylnou interpretaci námitek účastníků ve smyslu zabránění jakékoli výstavbě v tomto území, což dokládá následující tvrzení Stavebního úřadu: „Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a i v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území.“

- Písmene (i) : „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.“

Toto území má charakter obytné oblasti, do které samozřejmě patří celá škála služeb. To by ale nemělo omezovat zmíněnou obnovu sídelní struktury s důrazem na kvalitní bydlení, které do této oblasti bezesporu právem patří.

Stavební úřad ve svém odůvodnění k vydanému rozhodnutí tvrdí, že regulativy dané Územním plánem pro plochy BM1 „nevyplývá podmínka současné realizace maloobchodu a staveb pro bydlení“, což je ale proti smyslu formulace těchto parametrů v samotné textové části Územního plánu:

„Dle územního plánu kapitola f) se p.p.č. 2747 v k.ú. Střekov nachází v zastavěném území na ploše přestavby P18-1 a p.p.č. 2779/1 v k.ú. Střekov na ploše přestavby P18-4 se způsobem využití **BM1 - plochy bydlení v bytových domech podmíněně zastavitelné, kde převažující účel využití je uveden pod písm a) bydlení městského charakteru, tj. bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu v podmíněně využitelných plochách převážně vymezených ochranných pásem.**“

„Dle územního plánu kapitola f) se p.p.č. 2884/1 v k.ú. Střekov nachází v zastavěném území na ploše přestavby P18-5 se způsobem využití **BM - plochy bydlení v bytových domech, kde převažující účel využití je uveden pod písm a) bydlení městského charakteru, tj. bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu včetně ploch obytné zeleně.**“

- Písmene (o) : uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“

Záměr nerespektuje ochranu výše zmíněných hodnot, tj. blokovou zástavbu, historické návaznosti a hodnotu území jako vysoce urbanizovaný prostor. Záměr v této podobě nemá ambice stát se plnohodnotnou součástí urbánní struktury Dolního Střekova a nemá žádnou architektonickou úroveň hodnou centrální městské části.

C. Námitka číslo 4. - *Námitka se zamítá*

Záměr nebyl dostatečně posouzen (podle § 90 SZ Písm. b) s cíli a úkoly územního plánování (jednotlivé nedostatky rozvedeny v předchozím bodě B.) a to zejména s ohledem na charakter území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Jak již bylo zmíněno v předchozím bodě, charakter území je obytný s nezbytnými službami poskytujícími bohaté zabezpečení pro tuto lokalitu. Není tomu tedy naopak: tedy že by lokalita Dolního Střekova znamenala svým charakterem lokalitu obchodně-komerční a skladovou, jak se snaží nastít následující vysvětlení Stavebního úřadu: „Z hlediska urbanistického nově navržené zástavby ploch přestavby P18-1, P18-4, P18-5 respektují a zaplní prázdné a dlouhodobě nevyužívané plochy a zakryje tak průmyslové a skladové objekty u železniční trati, které pohledově ovládají střekovskou nábrežní zástavbu.“ Zároveň je nutno zdůraznit, že průmyslový objekt je v přímé návaznosti na tyto plochy pouze jeden a je dostatečně skryt a není exponovaný. Naopak provedení předkládaného záměru, jemuž bylo vydáno územní rozhodnutí nepřesvědčuje, že právě tato zamýšlená stavba nebude mít svým výrazem charakter skladového objektu a tím výrazně negativně ovlivní vnímání této oblasti jako periferního skladiště. Je potřeba v souladu s ochranou architektonických a urbanistických hodnot tohoto území zabránit jakékoli další degradaci tohoto území. Tento záměr v této podobě nedává žádnou záruku, že nebude znamenat zmaření potenciálu tohoto nezastavěného území na kvalitnější zástavbu s ohledem na charakter obytného území. Nutno podotknout, že cílem zastavění (s ohledem na Cíle a Úkoly územního plánování) je hospodárné využívání území, čímž rozhodně není myšleno pouhé „zaplnění“ prázdných ploch, jak se uvádí v odůvodnění Stavebního úřadu. Zvláštní je tvrzení Stavebního úřadu v souvislosti se „zakrytím“ průmyslových objektů, když nejvýraznějším průmyslovým objektem jsou sila bývalé Setuzy, které při své výšce (cca 40 metrů) nelze „zakrýt“ naprosto ničím.

Jako podklad (nezávazný) pro rozhodování, tedy i pro vydání územního rozhodnutí, v dotčeném území slouží, dle Územního plánu, Územní studie. Územní studii pro tyto plochy zpracoval Ing. arch. Jaroslavem Pachnerem, ČKA 00425 a zaregistrovaná dne 24.5.2012. Tato Územní studie vedená pod registr.č. 67124574 však obsahuje v základním výkresu již předmět stavby v podobě předkládané pro územní řízení žadatelem, která byla zpracována projekční a inženýrskou kanceláří SM Projekt. Pořizovatelem Územní studie je však ze zákona Obec, v tomto případě tuto územní studii pořídilo město Ústí nad Labem. Z tohoto důvodu považujeme pořízení studie, která obsahuje stejný záměr žadatele, za střet zájmů. Protože není možné kvůli totožnému obsahu posuzovat územní studii (která slouží jako podklad pro rozhodování v území) obsahově stejný záměr. Proto je použití této studie irelevantní a nezákonné.

Závěr:

Územní rozhodnutí vydané pro záměr žadatele Saller Eta Estate CZ s.r.o., Obchodní zóna 266, 431 11 Otvice s názvem „Obchodní centrum Ústí nad Labem – Střekov“ je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a s ochranou urbanistických a

architektonických hodnot. Došlo k nedůkladnému zhodnocení zejména charakteru lokality. A v souladu se zmíněnými ustanoveními stavebního zákona nebyl tento záměr dostatečně odůvodněn. Zejména považujeme za nepřipustné (z důvodu střetu zájmů) použití Územní studie zpracované Ing. arch. Jaroslavem Pachnerem, ČKA 00425, vedené pod registr.č. 67124574 jako odůvodnění pro rozhodnutí pro umístění záměru v tomto území.

Ze všech výše uvedených skutečností tak vyplývá, že územní rozhodnutí, proti němuž je vzneseno toto odvolání, obsahuje vady a pochybení, díky nimž je nutné požadovat, aby napadené rozhodnutí bylo

zrušeno.

V Ústí nad Labem 25. 7. 2012

Za

Dagmar Dovolilová, nar. 09.09.1953, bytem Mánesova 737/36, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03, spoluvlastník bytu č. 4 v budově č. p. 737 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2722 k. ú. Střekov

Michal Holvek, nar. 24.12.1969, bytem Mánesova 737/36, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03, spoluvlastník bytu č. 7 v budově č. p. 737 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2722 k. ú. Střekov

Petra Holveková, nar. 28.12.1972, bytem Mánesova 737/36, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03, spoluvlastník bytu č. 7 v budově č. p. 737 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2722 k. ú. Střekov

Vojtěch Karban, nar. 11.01.1979, bytem Střekovské nábřeží 786/22, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03, vlastník bytu č. 6 v budově č. p. 737 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2722 k. ú. Střekov

Ing. Rudolf Krois, nar. 09.05.1965, bytem Truhlářská 528/15, Liberec, Liberec II-Nové Město, 460 01, vlastník bytu č. 2 v budově č. p. 737 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2722 k. ú. Střekov

Lenka Štréblová, nar. 11.07.1972, bytem Mánesova 737/36, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03, spoluvlastník bytu č. 3 v budově č. p. 737 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2722 k. ú. Střekov

Vít Štrébl, nar. 08.04.1969, bytem Za Vozovnou 326/24, Ústí nad Labem, Bukov, 400 01, spoluvlastník bytu č. 3 v budově č. p. 737 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2722 k. ú. Střekov

Helmut Král, nar. 01.01.1940, bytem Mánesova 738/34, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03, spoluvlastník bytu č. 2 v budově č. p. 738 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2720 k. ú. Střekov

Zdeňka Svobodová, nar. 19.06.1947, bytem Mánesova 738/34, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03 , spoluvlastník bytu č. 2 v budově č. p. 738 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2720 k. ú. Střekov

Mgr.Irena Beránková, nar. 31.12.1973, bytem Mánesova 738/34, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03 , spoluvlastník bytu č. 4 v budově č. p. 738 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2720 k. ú. Střekov

Milan Beránek, nar. 03.02.1970, bytem Mánesova 738/34, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03 , spoluvlastník bytu č. 4 v budově č. p. 738 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2720 k. ú. Střekov

Zdeněk Lichoň, nar. 10.03.1965, bytem Mánesova 704/32, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03 , spoluvlastník bytu č. 1 v budově č. p. 704 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2714 k. ú. Střekov

Eva Lichoňová, nar. 23.09.1939, bytem Mánesova 704/32, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03 , spoluvlastník bytu č. 1 v budově č. p. 704 k. ú. Střekov a spoluvlastník společných částí této budovy a pozemku p. č. 2714 k. ú. Střekov

Václav Veselý, nar. 09.04.1960, bytem Jindřicha Plachty 172, Ústí nad Labem, Mojžíř, 403 31, vlastník domu č. p. 705 v k. ú. Střekov a pozemku p. č. 2713 k. ú. Střekov

Ing. Dalibor Andree, nar. 23.11.1968, bytem Mánesova 711/28, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03, vlastník domu č.p. 711 v k.ú. Střekov a pozemku p.č. 2710 k.ú. Střekov

Tomáš Baumruk, nar. 30.04.1969, bytem Národního odboje 628/11, Ústí nad Labem, Střekov, 400 03, vlastník domu č.p. 628 v k.ú. Střekov a pozemku p.č. 2862 k.ú. Střekov

podpis statutárního zástupce

Váš Střekov
občanské sdružení se sídlem v Ústí nad Labem, Mánesova 737/36, PSČ 400 03
IČO: 227 69 846
Ing. arch. Jiří Němeček – předseda,
zastupující výše uvedené účastníky územního řízení na základě plných mocí.