

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 25.11.2021
Opakovaný materiál + doplněné informace

Věc: **návrh na změnu ÚP Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 - p.p.č. 7036/18 k.ú. Žatec**

Předkládá: Rada města Žatce

Vypracovala: Ing. Tomáš Trávníček, MPA – Stavební a vyvlastňovací úřad, životní prostředí – vedoucí odboru
Bc. Martina Oppelová – Stavební a vyvlastňovací úřad, životní prostředí – referent Úřadu územního plánování

Obsah: 1) Návrh na usnesení
2) Zdůvodnění
3) Stanovisko pořizovatele

1) Návrh na usnesení:

Varianta a)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11, podaný dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a **neschvaluje** pořízení změny Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 – změna využití pozemku p.p.č. 7036/18 k.ú. Žatec, z plochy Rekrece – zahrádkové kolonie na plochu Bydlení rekreační.

Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11, podaný dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů **a schvaluje** pořízení změny Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 - zkráceným postupem, změna využití pozemku p.p.č. 7036/18 k.ú. Žatec, z plochy Rekrece – zahrádkové kolonie na plochu Bydlení rekreační, za podmínky úplné úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů navrhovatelem.

Varianta c)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11, podaný dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů **a schvaluje** pořízení změny Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 - zkráceným postupem, změna využití pozemku p.p.č. 7036/18 k.ú. Žatec, z plochy Rekrece – zahrádkové kolonie na plochu Bydlení rekreační, za podmínky úplné úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem.

2) Zdůvodnění:

Zastupitelstvo města Žatce dne 9.9.2021 posoudilo a dne 14.10.2021 předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 - změna využití pozemku p.p.č.

7036/18 k.ú. Žatec a nepřijalo usnesení.

Rada města Žatce posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 9 - změna využití pozemku p.p.č. 7036/18 k.ú. Žatec a usnesením č. 578/21 upřednostňuje variantu **a)** pro posouzení žádosti Zastupitelstvem města Žatce.

Navrhovatel:

[REDACTED]

Vlastník:

[REDACTED]

Zařazení pozemku dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP je uvedený pozemek v zastavěném území, stabilizovaná plocha, Rekreace – zahrádková kolonie. **Max. zastavěná plocha pozemku 20%, tj. 39,8 m² (stav - zastavěno cca 50%), min. plocha zeleně 70% (stav - zeleň max. 35%).**

Do pozemku zasahuje ochranné pásmo letiště Macerka, zájmové území AČR + koridor mikrovlnných spojů, území ohrožené zvláštní povodní pod vodním dílem Nechranice.

Současné využití – zahrada se stávající stavbou zahradní chaty, bazén, zpevněná plocha. Velikost pozemku 199 m², plocha zeleně (zahrady) cca 70 m².

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

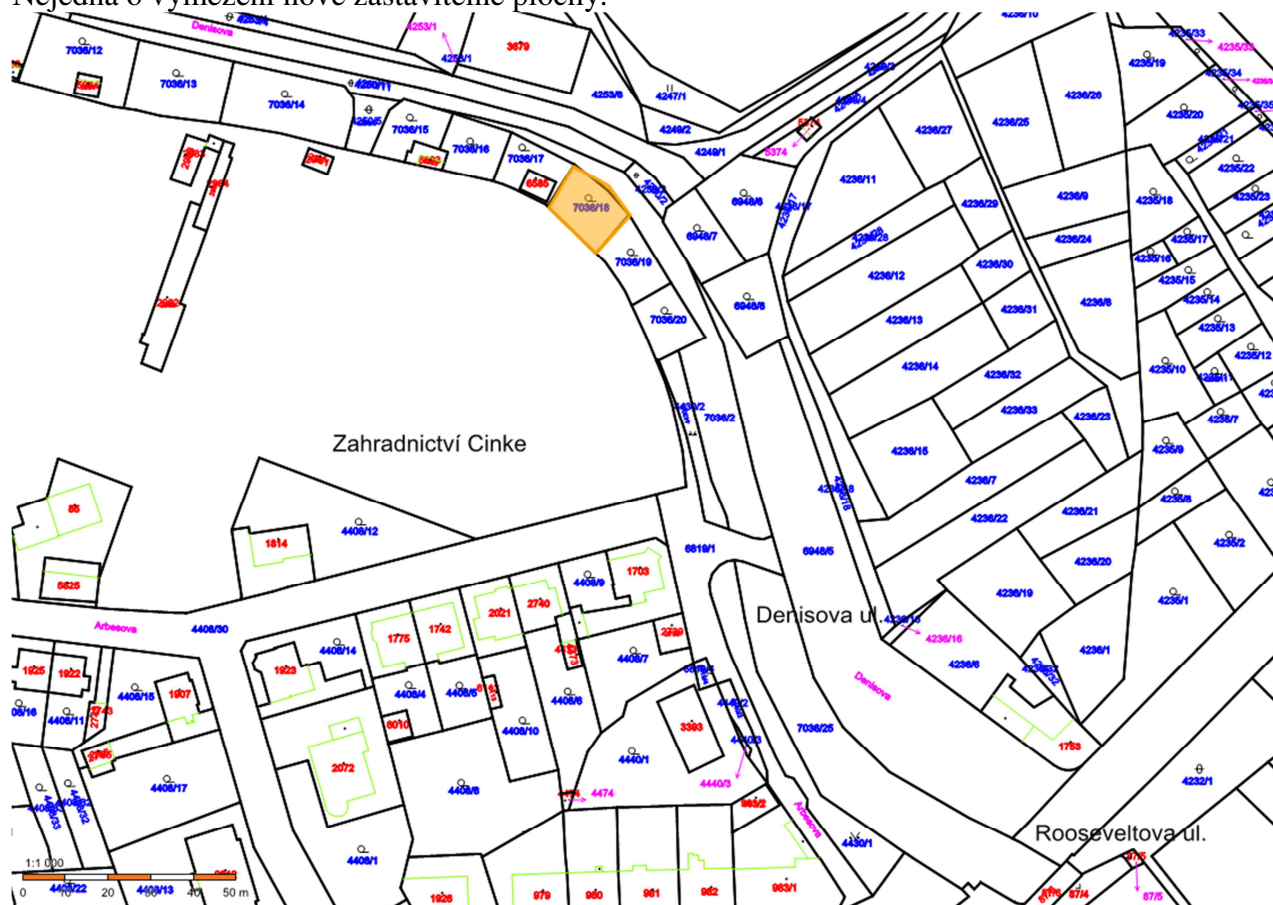
Bydlení rekreační, zlegalizování staveb na pozemku.

Návrh na úhradu nákladů na pořízení změny ÚP:

Navrhovatel změny.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (dle odst. 4 § 55 stavebního zákona):

Nejedná o vymezení nové zastavitelné plochy.



3) Stanovisko pořizovatele:

Posouzení z hlediska právních předpisů:

Posouzení úplnosti žádosti - předložený návrh je v souladu s § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (kompletní návrh/žádost o změnu územního plánu).

Posouzení souladu s právními předpisy - požadovaná změna je v souladu s právními předpisy - nejedná se o nově vymezenou plochu, zábor ZPF z hlediska posouzení v územním plánu, ani jinak narušující využití lokality na ŽP.

Posouzení podle územního plánu – podle územního plánu je plocha určená pro zahradu s možností umístění malé zahradní chatky. Plocha pozemku je 199 m². Max. zastavěná plocha pozemku 20%, tj. 39,8 m², min. plocha zeleně 70%, tj. 159,2 m². Na pozemku se v současné době nachází velká zahradní chata, bazén a zpevněná plocha o celkové ploše cca 129 m² (tj. 65% plochy) a zbývajících cca 70 m² zůstalo na zahradu (tj. 35 %). Jedná se o pozemek uprostřed zahrádkové kolonie a povolit zde jinou plochu využití by bylo nelogické a zcela nekoncepční. Územní plán v tomto znění platí již od roku 2008 – žadatelka zahájila úpravu zahrady před cca 3 roky.



Výřez z ÚP

Úřad územního plánování, jako pořizovatel, posoudil předložený návrh na změnu územního plánu z hlediska úplnosti návrhu a jeho souladu s právními předpisy a konstatuje, že návrh obsahuje veškeré požadované náležitosti dle § 55a odst. 2 stavebního zákona a **je v souladu s právními předpisy** (viz zdůvodnění výše). Předložený návrh nenaplní koncepci města – ucelenost/jednotnost ploch. Shora uvedeného důvodu **nelze doporučit** pořízení změny Územního plánu Žatec – úplného znění po změně č. 1-9 a č. 11 – zkráceným postupem, změna využití pozemku p.p.č. 7036/18 k.ú. Žatec, z plochy Rekreační – zahrádkové kolonie na plochu Bydlení rekreační a doporučuje **variantu a).**

Na pořízení územního plánu nebo jeho změny není právní nárok, i když navrhovatel splní všechny předepsané náležitosti. Pokud je pořízení územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může město požadovat úplnou nebo částečnou úhradu nákladů na zpracování změny

projektantem a na mapové podklady, přitom město nemůže garantovat vydání změny v souladu s požadavky navrhovatele, protože vydání změny je výsledkem jejího projednání, které může město ovlivnit jen částečně.

V případě, že dojde ke schválení změny ÚP je s navrhovatelem uzavřena dohoda o spolupráci mezi navrhovatelem a městem. Navrhovatel se v dohodě o spolupráci zavazuje uhradit náklady na zpracování změny ÚP a to předem. V případě vyřazení požadované plochy ze změny ÚP v rámci procesu projednávání, nemá navrhovatel požadující změnu ÚP vyřazené plochy, nárok na vrácení peněz.

V současné době se zpracovává **změna č. 10 ÚP Žatec** (nezkráceným postupem), **změna č. 12 ÚP Žatec** (zkráceným postupem), **změna č. 13 ÚP Žatec** (zkráceným postupem).

Dle čl. 3 písm. a) Pravidel zastupitelstva města pro pořizování změn Územního plánu Žatec, v případě schválení tohoto návrhu, by byla tato žádost zařazena do další pořizované změny územního plánu zkráceným postupem. Ke dni 1.11.2021 je schválena 1 žádost o pořízení změny ÚP zkráceným postupem, dnem splňující termín jednoho roku je počítán termín od schválení první žádosti v ZM, tj. 24.6.2022.

Určeným zastupitelem je pověřen Jaroslav Špička.

Doplňné informace:

- žadatelka požádala o změnu územního plánu z vlastního podnětu, v roce 2020 jí bylo povoleno oplocení pozemku, při té příležitosti zjistila, že nemá povolené stavby a chce je zlegalizovat,
- vzhledem k tomu, že současná zastavěnost pozemku a zpevněné plochy jsou již přes 65%, nelze zařadit do plochy Bydlení rekreační bez samostatné podmínky využití stanovené jen pro nově vymezenou plochu. V rekreačním bydlení musí být max. zastavěnost 40% a zpevněné plochy do 20% a min. plocha zeleně 40%, což zde již je překročeno. Není plocha v územním plánu, která by odpovídala současnému využití pozemku,
- schválením této změny by došlo k řetězové reakci dalších vlastníků zahrádek v dané lokalitě, není zde dostatečná technická a dopravní infrastruktura,
- pokud nedojde ke schválení předloženého návrhu, bude zahájeno s žadatelkou řízení o odstranění stavby – v souladu s územním plánem.