

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 25.11. 2021

Věc: **návrh na změnu ÚP Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 - p.p.č. 1702/28 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 – zkráceným postupem, 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 – zkráceným postupem, změna využití pozemku p.p.č. 1702/28 k.ú. Žatec, změna využití z plochy Rekreaace – zahrádková kolonie na plochu Bydlení vesnické.

Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 – zkráceným postupem, 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. 1702/28 k.ú. Žatec, změna využití z plochy Rekreaace – zahrádková kolonie na plochu Bydlení vesnické, za podmínky 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 – zkráceným postupem, 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. 1702/28 k.ú. Žatec, změna využití z plochy Rekreaace – zahrádková kolonie na plochu Bydlení vesnické, za podmínky úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem.

2) Zdůvodnění:

Rada města Žatce posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 9 – zkráceným postupem, změna využití pozemku p.p.č. 1702/28 k.ú. Žatec a usnesením č. 820/21 upřednostňuje variantu **b)** 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 s využitím Rekreace – zahrádková kolonie.

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

Současné využití – zahrada.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Bydlení vesnické.

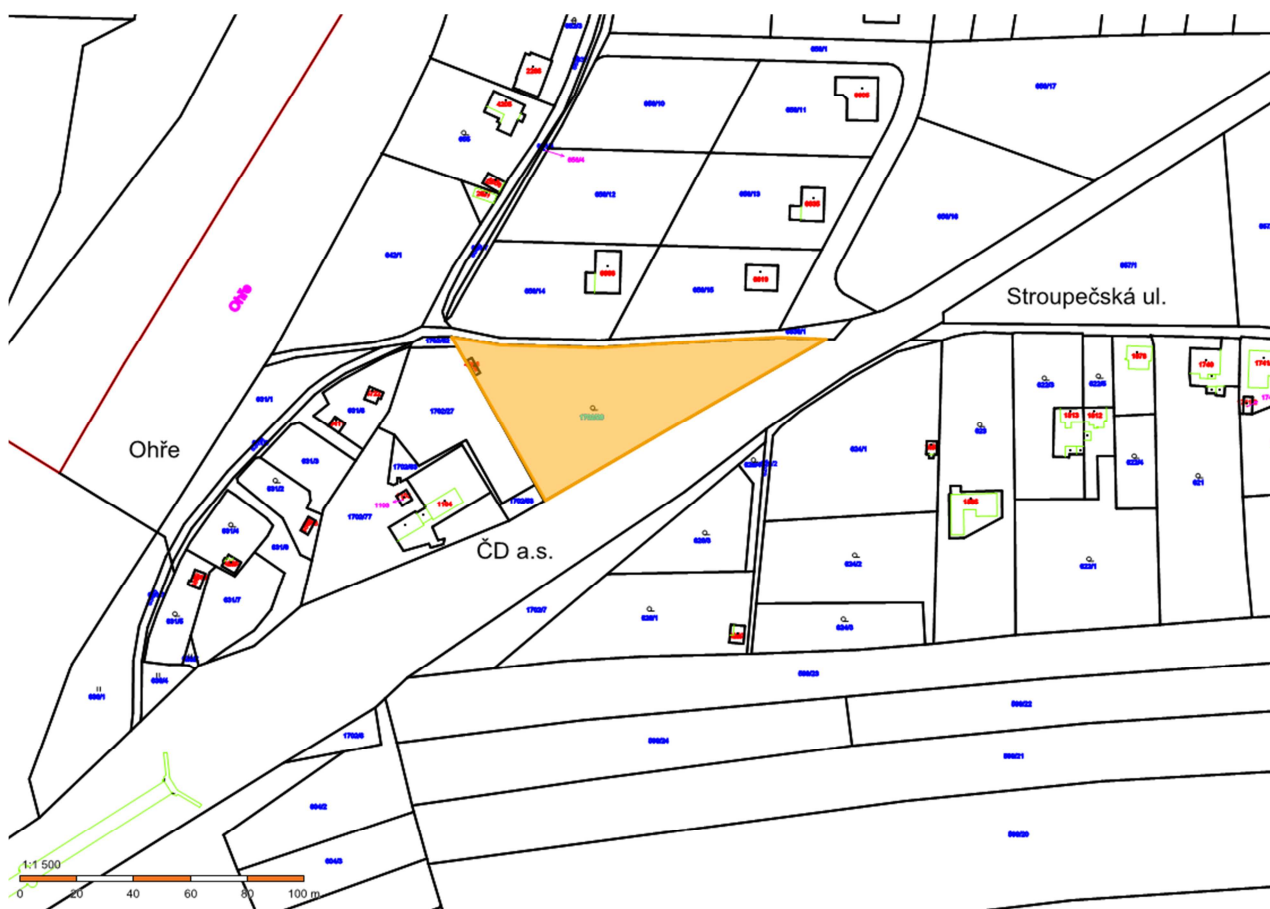
Výstavba rodinného domu.

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.



Orientační záznam do katastrální situace

3) Stanovisko pořizovatele:

Posouzení z hlediska právních předpisů:

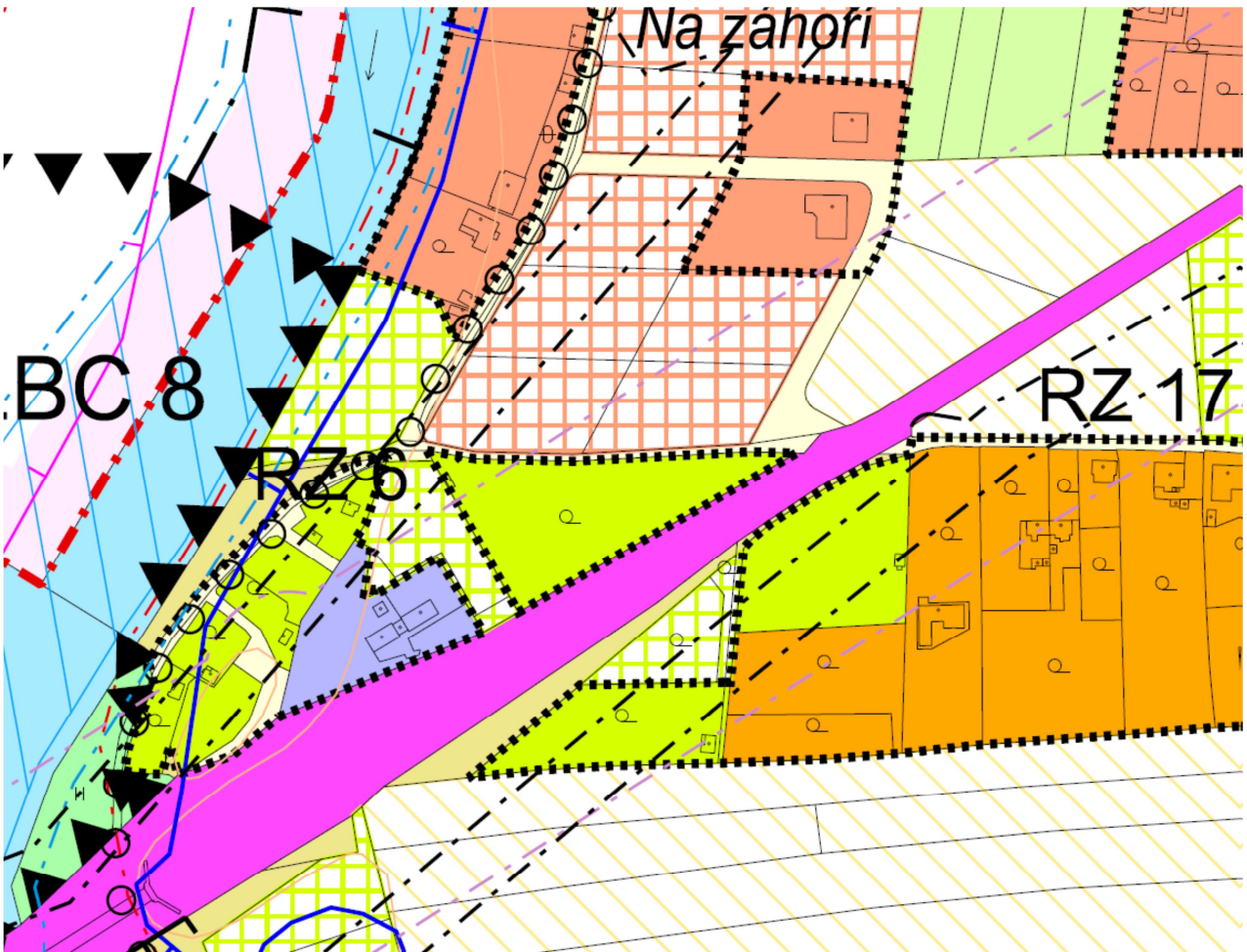
Posouzení úplnosti žádosti - předložený návrh je v souladu s § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (kompletní návrh/žádost o změnu územního plánu).

Posouzení souladu s právními předpisy - požadovaná změna je v souladu s právními předpisy.

Změna územního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí. Nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy.

Jedná se o změnu využití stávajícího využívaného pozemku jako zahrada, na kterém je v současné době umožněno územním plánem postavit zahradní chatu do 70 m² a další stavby do 20% výměry pozemků (povolená max. zastavěná plocha). Vlastník nemovitosti zde chce vybudovat rodinný dům.

V dané lokalitě je sice Bydlení vesnické, ale jedná se spíše o separátní výstavbu. Předmětný pozemek se z větší části nachází v ochranném pásmu dráhy a zbytek je v ochranném pásmu vrchního elektrického vedení. Kapacitnost inženýrských sítí, je zde nedostatečná s ohledem na širší vztahy. Pozemek je obklopen využitím – orná půda, bydlení vesnické (již zastavěné), smíšenou výrobní plochou, železnicí a zahrádkovou kolonií.



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). Správa železnic ve svém stanovisku požaduje dodržet podmínku

„V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech“. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek, který je převážně v ochranném pásmu železnic, s nedostatečnou technickou a dopravní infrastrukturou v dané lokalitě a na území města je dostatek rozvojových ploch, které již byly do územního plánu zařazeny (v rámci tvorby ÚP), **nedoporučujeme** schválení žádosti o změnu využití pozemku p.p.č. 1702/28 k.ú. Žatec, změna využití z plochy Rekrece – zahrádková kolonie na plochu Bydlení vesnické 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.