

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 08.09.2022

Věc: **návrh na změnu ÚP Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13 - p.p.č. 1412/13, 1413/5, 1412/7 k.ú. Žatec**

Předkládá: Rada města Žatec

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

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

1) Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13, 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. 11-13, změna využití pozemků p.p.č. 1412/13, 1413/5, 1412/7 k.ú. Žatec z plochy Rekreaace – zahrádková kolonie na plochu Bydlení rekreační.

2) Zdůvodnění:

Rada města Žatce posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13, změna využití pozemků p.p.č. 1412/13, 1413/5, 1412/7 k.ú. Žatec a nepřijala usnesení.

Zastupitelstvu města Žatec předložena varianta doporučená pořizovatelem.

Stanovisko pořizovatele – **nesouhlasí se schválením** tohoto návrhu na změnu územního plánu [varianta a)] viz zdůvodnění - 3) Stanovisko pořizovatele.

Navrhovatel:

Ing. Zdeňka Soběslavová, Sládkova 1394, 438 01 Žatec (plná moc)

Vlastník:

[redacted]

Zařazení pozemku dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP – pozemky mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, stabilizovaná plocha s využitím Rekreaace – zahrádková kolonie.

Pozemek je součástí ochranného pásma leteckého pozemního radiolokačního zařízení Hrušovany – sektor B pro posuzování vlivu větrných elektráren, zájmové území AČR – koridor mikrovlnných spojů, zájmové území Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování určitých druhů staveb (výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy • výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů • výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení • výstavba vedení VN a VVN • výstavba větrných elektráren • výstavba radioelektronických zařízení atd.), ochranné pásmo letiště Žatec - Macerka / OP výšková, území ohrožené zvláštní povodní pod vodním dílem Nechanice.

Současné využití – zahrada s chatkou.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Bydlení rekreační.

Výstavba objektu pro trvalé bydlení.

Návrh na úhradu nákladů na pořízení změny ÚP:

Navrhovatel změny - spoluúčast.

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

Nejedná o vymezení nové zastavitelné plochy.



Orientační záměr do katastrální situace

3) Stanovisko pořizovatele:

Posouzení z hlediska právních předpisů:

Posouzení úplnosti žádosti - předložený návrh je v souladu s § 46 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. Změna územního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí.

Posouzení podle územního plánu – jedná se o změnu využití stávajících využívaných pozemků jako zahrada, na které je v současné době umožněno územním plánem postavit zahradní chatu do 70 m². Vlastníci nemovitostí zde chtějí vybudovat objekt k trvalému bydlení. V dané lokalitě se nenachází trvalé bydlení, jsou zde pouze objekty pro rekreaci – chaty. Navrhovatel požaduje změnu na Bydlení rekreační, v této ploše je hlavní a převažující využití rodinná rekreace v chatách a rekreačních domech. Pozemek rodinné rekreace může být využíván jako dvůr nebo zahrada, až

následně může být povoleno přípustné využití – trvalé bydlení, tzn. že by zde výstavba objektu pro trvalé bydlení ani v navrhované změně využití, nemohla být povolena.



Výřez z platného územního plánu

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 odst. 1 § 46 stavebního zákona a **je v souladu s právními předpisy** (viz zdůvodnění výše). Z výše uvedeného důvodu (předchozí odstavce) pořizovatel **nesouhlasí** s pořízením změny Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13, změna využití pozemků p.p.č. 1412/13, 1413/5, 1412/7 k.ú. Žatec z plochy Rekreace – zahrádková kolonie na plochu Bydlení rekreační a doporučuje **variantu a).**

Varianty k posouzení návrhu na pořízení změny územního plánu a usnesení zastupitelstva města:
Varianta a)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13, 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. 11-13, změna využití pozemků p.p.č. 1412/13, 1413/5, 1412/7 k.ú. Žatec z plochy Rekreace – zahrádková 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. 11-13, 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. 11-13, změna využití pozemků p.p.č. 1412/13, 1413/5, 1412/7 k.ú. Žatec z plochy Rekreace – zahrádková kolonie na plochu Bydlení rekreační, za podmínky spoluúčasti na úhradě 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. 11-13, 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. 11-13, změna využití pozemků p.p.č. 1412/13, 1413/5, 1412/7 k.ú. Žatec z plochy Rekreace – zahrádková kolonie na plochu Bydlení rekreační, za podmínky úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem.

Všeobecné informace:

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) a zahájeny práce na **změně č. 14 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 připravované změny č. 15 územního plánu.

Určeným zastupitelem je pověřen Jaroslav Špička.