

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 28. 2. 2019
(*opakovaný materiál*)

Věc : **návrh na změnu ÚP Žatec - právní stav po změně č. 5 - p.p.č. 3767/11 k.ú. Žatec**

Předkládá: Rada města Žatce

Vypracoval: Ing. Tomáš Trávníček – 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:

Varianta a)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh vlastníka nemovitosti na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5, 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 - právní stav po změně č. 5 – změna etapizace a odstranění VP 24 u pozemku p.p.č. 3767/11 k.ú. Žatec, přeřazení z druhé etapy výstavby do první etapy výstavby.

Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh vlastníka nemovitosti na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5, dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a **schvaluje** pořízení změny Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5 zkráceným postupem – změna etapizace a odstranění VP 24 u pozemku p.p.č. 3767/11 k.ú. Žatec, přeřazení z druhé etapy výstavby do první etapy výstavby, za podmínky úplné úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona navrhovatelem.

Varianta c)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh vlastníka nemovitosti na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5, 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 - právní stav po změně č. 5 zkráceným postupem – změna etapizace a odstranění VP 24 u pozemku p.p.č. 3767/11 k.ú. Žatec, přeřazení z druhé etapy výstavby do první etapy výstavby, za podmínky úplné úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem.

Varianta d)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh vlastníka nemovitosti na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5 - změna etapizace a odstranění VP 24 u pozemku p.p.č. 3767/11 k.ú. Žatec, dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a odkládá předložený návrh do doby splnění usnesení Rady města Žatce č. 738/18.

2) **Zdůvodnění:**

Opakovaně předkládaný materiál, ZMŽ projednávalo již 13.12.2018.

Rada města Žatce posoudila předložený návrh vlastníka nemovitosti na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5 - změna etapizace a odstranění VP 24 u pozemku p.p.č. 3767/11 k.ú. Žatec a usnesením č. 765/18 doporučuje Zastupitelstvu města Žatce **variantu d)** - odložit předložený návrh v souvislosti s přijatým usnesením č.738/18:

738/18 Pozemky v k. ú. Bezděkov u Žatce

Rada města Žatce ukládá odboru rozvoje města prověřit možnosti v souvislosti s rozvojem lokality v k. ú. Bezděkov u Žatce, tzn. kanalizace včetně dešťové a související dopravní a technické infrastruktury. Dále zajistit provedení pasportizace dešťové kanalizace v k. ú. Bezděkov u Žatce, včetně nevidovaných částí.

Na základě poskytnutých informací odboru rozvoje města, byly na RMŽ předloženy tyto informace:

14.1.2019 - pasportizace stávající dešťové kanalizace v k.ú. Bezděkov u Žatce:

Kanalizace je složena z betonového nebo plastového potrubí DN300 – DN500. Délka potrubí DN300 činí 149 m, délka potrubí DN400 činí 122 m, délka potrubí DN500 činí 226 m. Video-inspekci bylo zjištěno značné poškození potrubí, které má vliv na jeho statiku, funkčnost kanalizace a její průtočnost (vsakování do okolní zeminy, splavování zeminy v okolí potrubí). Šachty, které se nacházejí na stokách, jsou zborcené, dochází k uvolňování cihel, které následně padají do potrubí. Stavební stav u více jak poloviny lze označit za havarijní a je zapotřebí provést sanaci vč. rekonstrukce šachet. Průběh video-inspekce spolu s podrobnými protokoly jsou k nahlédnutí na ORM. Mapa s přesným zákresem trasy kanalizace tvoří přílohu této informace.

18.2.2019 - U oddělení připojení a rozvoje společnosti GridServices, s.r.o. (Innogy) byla podána žádost o prověření volné kapacity pro odběr zemního plynu. V rámci žádosti bylo odhadem počítáno s odběrem pro 300 rodinných domů (otop, TUV, vaření). Dle sdělených informací je odběr pro uvedený počet domu možný. Pro plynofikaci je potřeba vybudovat regulační stanici o objemu 500 m³ (pro cca 250 rodinných domů) s odhadovanými náklady 1.600.000 Kč bez DPH nebo o objemu 1.200 m³ (pro cca 600 rodinných domů) s odhadovanými náklady 2.400.000 Kč bez DPH. Náklady na rozvody plynu DN 90 jsou cca 2.600 Kč/bm. Veškeré náklady na plynofikaci hradí žadatel o připojení.

V rámci řešení kanalizace v obci bude zpracována studie proveditelnosti, na jejímž základě budou odhadnuty náklady na vybudování, trasy vedení, průměry kanalizace atd. Předpoklad dokončení studie je březen 2019.

Navrhovatel:

ASET s.r.o., Sulice, Želivec 260, PSČ 251 68, IČ: 251 08 841

Zařazení pozemku dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP - zastavitelná plocha s využitím Bydlení vesnické – BV13, 2. etapa výstavby. VP 24 – výstavba místní komunikace pro obsluhu návrhové plochy BV 13.

Současné využití – orná půda.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Změna etapizace a odstranění návrhové komunikace označené VP 24.

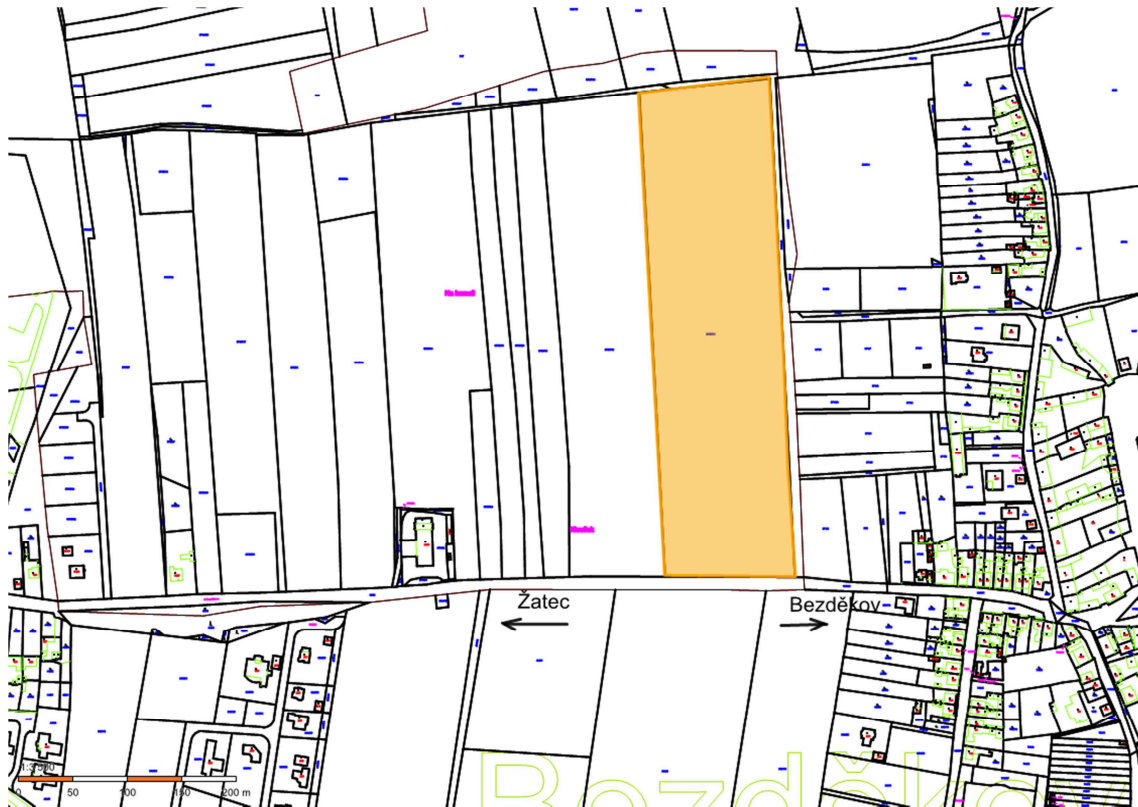
Navrhovatel má zájem realizovat na dotčeném pozemku developerský projekt – výstavbu cca 60 rodinných domů.

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 se o vymezení nové zastavitelné plochy.



3) Stanovisko pořizovatele:

Posouzení úplnosti žádosti - předložený návrh je v souladu s odst. 1 § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (kompletní návrh/žádost o změnu územního plánu). Společnost předložila kladné stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

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

Jedná se o změnu etapizace pozemku p.p.č. 3767/11 k.ú. Žatec a to přeřazením z druhé etapy výstavby do první etapy výstavby. Změnou č. 6 ÚP Žatec je navrženo zařazení do první etapy výstavby pouze část předmětného pozemku a to zarovnání hranice zastavěného území podél komunikace Žatec – Bezděkov (spojnice mezi posledním domem v Žatci a prvním domem v Bezděkově). Dále se návrh na změnu ÚP týká odstranění VP 24 – navrhovaná místní komunikace v dané lokalitě. Vypuštěním komunikace dojde k tomu, že stavebník si obslužnou komunikaci bude moci navrhnout, kde jemu bude nejlépe vyhovovat.

Stavební a vyvlastňovací úřad, životní prostředí – úřad územního plánování **nemá námitek** proti pořízení změny Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5 zkráceným postupem – změna etapizace a odstranění VP 24 u pozemku p.p.č. 3767/11 k.ú. Žatec, přeřazení z druhé etapy výstavby do první etapy výstavby a proto doporučuje **variantu b).**

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 probíhá pořizování změny č. 6 ÚP Žatec, která je již uzavřena a je po opakovaném veřejném projednání.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem změny územního plánu byl pověřen p. Jaroslav Špička.

Upozornění na případné problémy, které vzniknou rozvojem lokalit u Bezděkova:

- nutnost řešení odkanalizování rozvojových lokalit a to včetně obce Bezděkov – hledat vhodnou lokalitu na umístění ČOV a vybudování kanalizace (případná změna PRVKÚK). Odvedení splaškových vod je z rozvojové lokality předběžně řešeno individuálně (domácími ČOV, bezodtoké jímky), což při plánované výstavbě bude dále neúnosné,
- nutnost řešení dopravy a to kruhová křižovatka v místě dnešní křižovatky Žatec - Louny a Žatec – Bezděkov, už samotnou výstavbou občanské vybavenosti a bydlení v lokalitě „U Kasáren“ dojde k značnému nárůstu provozu na těchto komunikacích.