

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 25.4. 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.

Současně Zastupitelstvo města Žatec uděluje výjimku dle čl. 6 Pravidel zastupitelstva města pro pořizování změn Územního plánu Žatec a to z čl. 3 písm. b) uvedených pravidel – zahájení pořizování změny okamžitě po schválení pořízení.

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.

Současně Zastupitelstvo města Žatec uděluje výjimku dle čl. 6 Pravidel zastupitelstva města pro pořizování změn Územního plánu Žatec a to z čl. 3 písm. b) uvedených pravidel – zahájení pořizování změny okamžitě po schválení pořízení.

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, bere na vědomí, že dosud nebylo splněno usnesení rady města č. 738/18 ze dne 3.12.2018 a nadále trvá na svém usnesení č. 223/18 a 16/19.

2) Zdůvodnění:

Opakovaně předkládaný materiál, ZMŽ projednávalo již 13.12.2018 a 28.2.2019.

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.

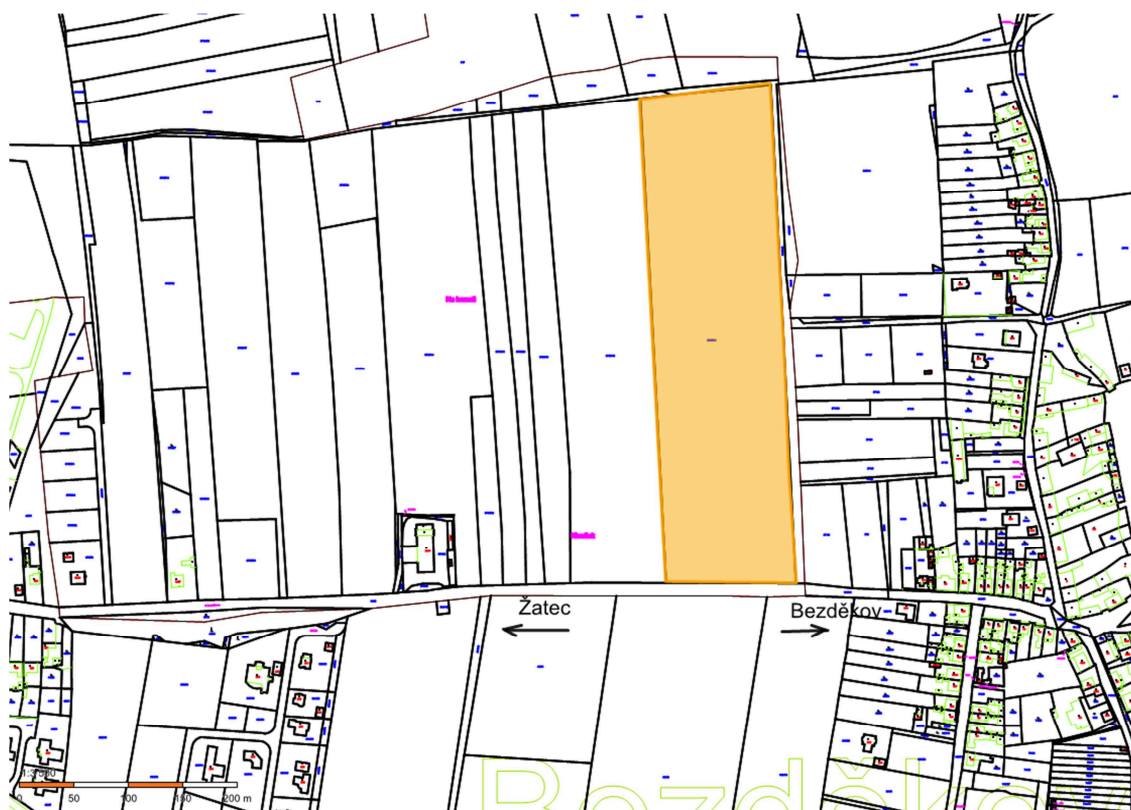
Navrhovatel má zájem realizovat na dotčeném pozemku developerský projekt – výstavbu cca 60 rodinných domů.

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 přerazením 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 – navržená 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, přerazení 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.

Dne 15.4.2019 Úřad územního plánování obdržel žádost společnosti ASET s.r.o. v zastoupení advokátní kanceláře Veska & Vesková o udělení výjimky z Pravidel zastupitelstva města pro pořizování změn Územního plánu Žatec a to zahájení pořizování této změny okamžitě po jejím schválení a ne čekání na další 4 schválené žádosti případně uplynutí jednoho roku ode dne schválení této (první) žádosti. Vzhledem k tomu, že smlouva o dílo na změnu č. 7 ÚP Žatec je již podepsaná, nelze tuto žádost zapracovat do již zahájené změny. Pravidla umožňují pořizovat dvě změny ÚP najednou, pokud se změny nebudou prolínat, což v tomto případě není. Pravidla umožňují udělit výjimku, pro žadatele to znamená, že celou změnu uhradí na vlastní náklady. Tato změna by byla změna č. 8 ÚP Žatec.