PODKLAD V SOUVISLOSTI S ALTERNATIVOU UMÍSTĚNÍ SPORTOVNÍ HALY

Sportovní hala - p. p. č. 4646/6, 4646/21, 4646/22, 4646/26, 4646/27, 4646/29 k. ú. Žatec

Zdůvodnění:
Zastupitelstvo města Žatce dne 25. 06. 2020 schválilo usnesením č. 82/20 změnu využití pozemků p. p. č. 4646/6, 4646/21, 4646/22, 4646/26, 4646/27, 4646/29 k. ú. Žatec, a to z plochy Bydlení kolektivní na plochu Občanské vybavení – sport (sportovní hala za bývalým objektem OSP).
Zastupitelstvo města Žatce dne 24. 09. 2020 schválilo usnesením č. 140/20 změnu využití pozemků p.p.č. 6813/1, 6813/8, 6813/9, st.p.č. 5626 a 5627 k.ú. Žatec, a to posunutím plochy pro Občanské vybavení – sport a rozšíření plochy pro Dopravní infrastrukturu – ostatní plochy (parkovací plocha a skatepark pod ul. Nákladní).
Obě žádosti se projednávají ve změně č. 12 Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 9 (dále jen „změna č. 12 ÚP Žatec“).

Současný stav změny ÚP č. 12 Žatec:
Veřejného projednání proběhlo dne 24.5.2021. V rámci veřejného projednání obdržel pořizovatel nesouhlasné stanovisko Ministerstva kultury ČR. V rámci dohadovacího řízení byl sice vydán další nesouhlas, ale s doplňkem, že pokud u plochy pro sport (skatepark) bude podmínka, že plocha bude určena pouze pro skatepark, u plochy pro parkoviště bude stanoveno min. % zeleně a na celou plochu pod Nákladní ul. (parkoviště a skatepark) bude předem zpracována studie, tak budou se změnou č. 12 ÚP Žatec souhlasit. Z tohoto důvodu nechal pořizovatel přepracovat předmětnou změnu ÚP a vypsal opakované veřejné projednání, které se bude týkat pouze měněných částí. Opakované veřejné projednání proběhne 25.10.2021.

Zdůvodnění variant (viz níže návrhy na usnesení):
Varianta a) – zrušení původní žádosti o umístění sportovní haly za bývalým objektem OSP a navrácení do plochy Bydlení kolektivní a Bydlení individuální. Změna č. 12 ÚP Žatec by pokračovala v projednávání a to pouze v ploše pod ul. Nákladní – parkoviště + skatepark. Následoval by postup uveden níže.

Varianta b) – zrušení původní žádosti o umístění sportovní haly za bývalým objektem OSP, navrácení do plochy Bydlení kolektivní a Bydlení individuální a vypracování změny využití plochy za ul. Pekárenská - vedle Pekárny a mycí linky umístit plochu pro sportovní halu a současně „přeskládání“ zbývající plochy pro kolektivní bydlení včetně parkovacího domu. Následující postup – přepracování návrhu změny - vypuštění plochy pro sportovní halu za bývalým objektem OSP, navrácení do plochy Bydlení kolektivní a Bydlení individuální a přesunutí sportovní haly vedle pekárny, a přepracování dokumentu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a taky posouzení vlivů na životní prostředí (SEA), opakované veřejné projednání. Další postup je uveden níže.

Pokud zastupitelstvo u tohoto materiálu nepřijme ani jednu variantu, platí původní žádost a pokračuje dál projednání změny č. 12 ÚP Žatec, tak jak byla původně schválená – sportovní hala za bývalým objektem OSP + parkoviště se skateparkem.

Následující postup:
Po tomto termínu bude následovat – požádání o vydání stanoviska Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (posouzení na životní prostředí – SEA),

následně se požádá o vydání stanoviska Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (nadřízeného orgánu). Po vydání stanoviska nadřízeného orgánu se vypracuje vyhodnocení všech obdržených stanovisek, připomínek a námitek. Následuje:

- pokud neobdržíme žádné námitky, bude změna ÚP předložena do zastupitelstva k vydání
- pokud obdržíme námitky, tak vyhotovené vyhodnocení s návrhem na rozhodnutí o námitce musíme rozeslat dotčeným orgánům k posouzení, pak by se změna ÚP předložila do zastupitelstva k vydání
- v případě, že by se objevila podstatná změna, musela by se změna ÚP Žatec přepracovat a postupovalo by se od veřejného projednání.

Po vydání změny č. 12 ÚP Žatec zastupitelstvem města by následovalo vypracování čistopisu změny č. 12 ÚP Žatec a úplného znění ÚP Žatec a nabytí právní moci.

Zdůvodnění architekta města:
Výběr lokality pro umístění sportovní haly prošel diskusí ve vedení města i odborných komisích. Hlavním kritériem byla, i přes nesouhlas majitelů některých sousedních nemovitostí, návaznost na stávající zástavbu a možnost vytvoření rezervních ploch pro další výstavbu sportovních zařízení. Získání potřebných pozemků pro tyto rezervní plochy bylo zpochybněno. V nově navržené lokalitě je výstavba sportovní haly také možná. Návrh se dostává do kolize s architektonickou studií, která v daném místě řeší plochu s parkem *Lipovka* a kolektivním bydlením. Kladem je možnost vytvoření rezervních rozvojových ploch, které jsou v majetku Města Žatec.

Zastupitelstvo města má ještě možnost rozhodnout o podobě změny č. 12 ÚP Žatec při vydání změny (předložení změny ke schválení kdy jsou zastupitelstvu předloženy tři varianty 1. změnu nevydá, 2. změnu vrátí k přepracování – např. vypuštění /přemístění haly – nové projednání, 3. vydá tak jak je).

Přílohy:

- zákres do katastrální mapy - platný územní plán (současný)
- zákres do katastrální mapy - Územní plán po změně č. 12 – původní žádost sportoviště za OSP, schválena beze změn
- zákres do katastrální mapy - přesunutí sportovní haly - varianta b)
- zákres alternativního umístění sportovní haly v Žatci – návrh Ing. arch. Vaníčka

Návrhy na usnesení:

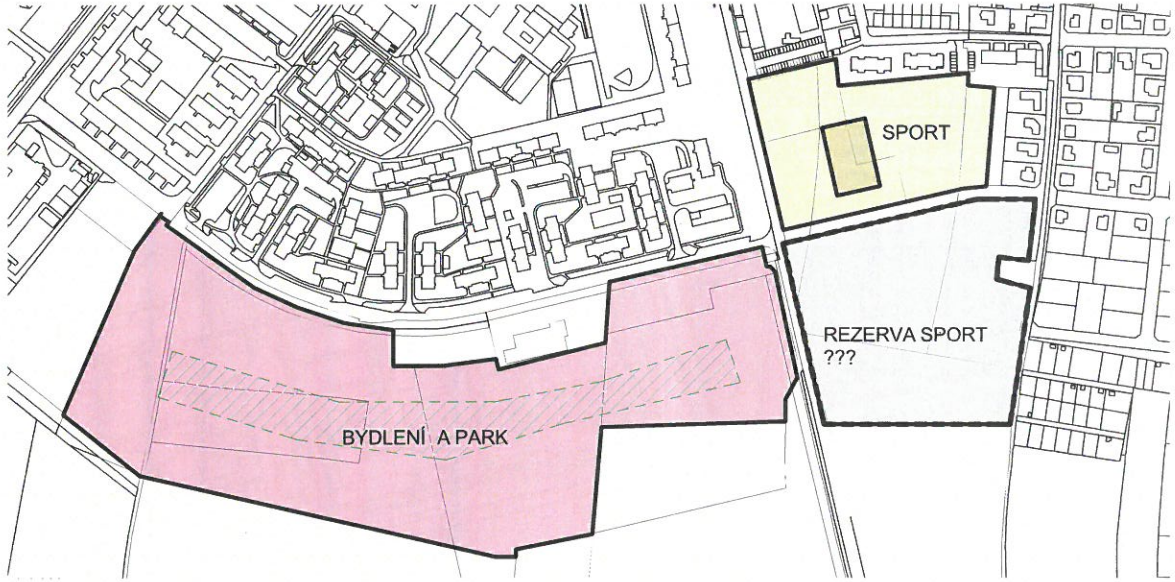
Varianta a)
Zastupitelstvo města Žatce ruší návrh (žádost) na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 9, ve věci změna využití pozemků p. p. č. 4646/6, 4646/21, 4646/22, 4646/26, 4646/27, 4646/29 k. ú. Žatec, a to z plochy Bydlení kolektivní na plochu Občanské vybavení – sport, kterou schválilo Zastupitelstvo města Žatec dne 25. 06. 2020 usnesení č. 82/20.

Varianta b)
Zastupitelstvo města Žatce ruší návrh (žádost) na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 9, ve věci změna využití pozemků p. p. č. 4646/6, 4646/21, 4646/22, 4646/26, 4646/27, 4646/29 k. ú. Žatec, a to z plochy Bydlení kolektivní na plochu Občanské vybavení – sport, kterou schválilo Zastupitelstvo města Žatec dne 25. 06. 2020 usnesení č. 82/20.

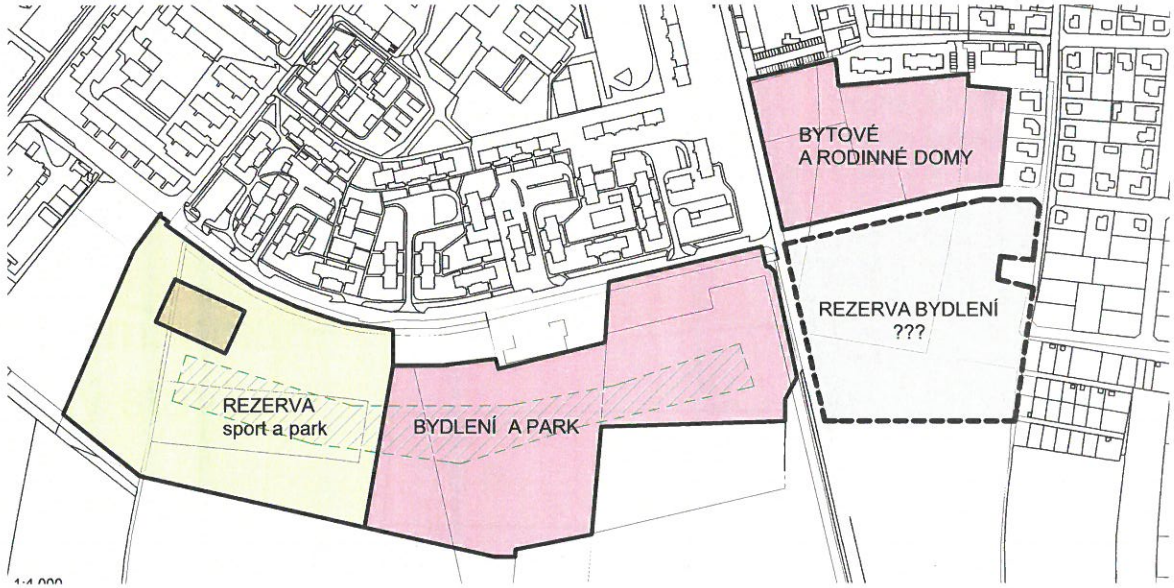
Současně Zastupitelstvo města Žatce schvaluje projednání změny využití p. p. č. 5640/8, 5659/4, 5655/1, 6990/5 a částí 5555/10, 5555/8 k. ú. Žatec na plochu Občanské vybavení – sport a p. p. č. 5580/7, 5580/251, 5580/1 a částí 5580/230, 5555/8 a 5555/10 k. ú. Žatec úpravu (přepracování) plochy Bydlení kolektivní v rámci pořizování změny č. 12 Územního plánu Žatec.

Pro možné prostudování – poskytuje Mgr. Antoni, Mgr. Hamousová

VARIANTA "A"
ODSOUHLASENÁ



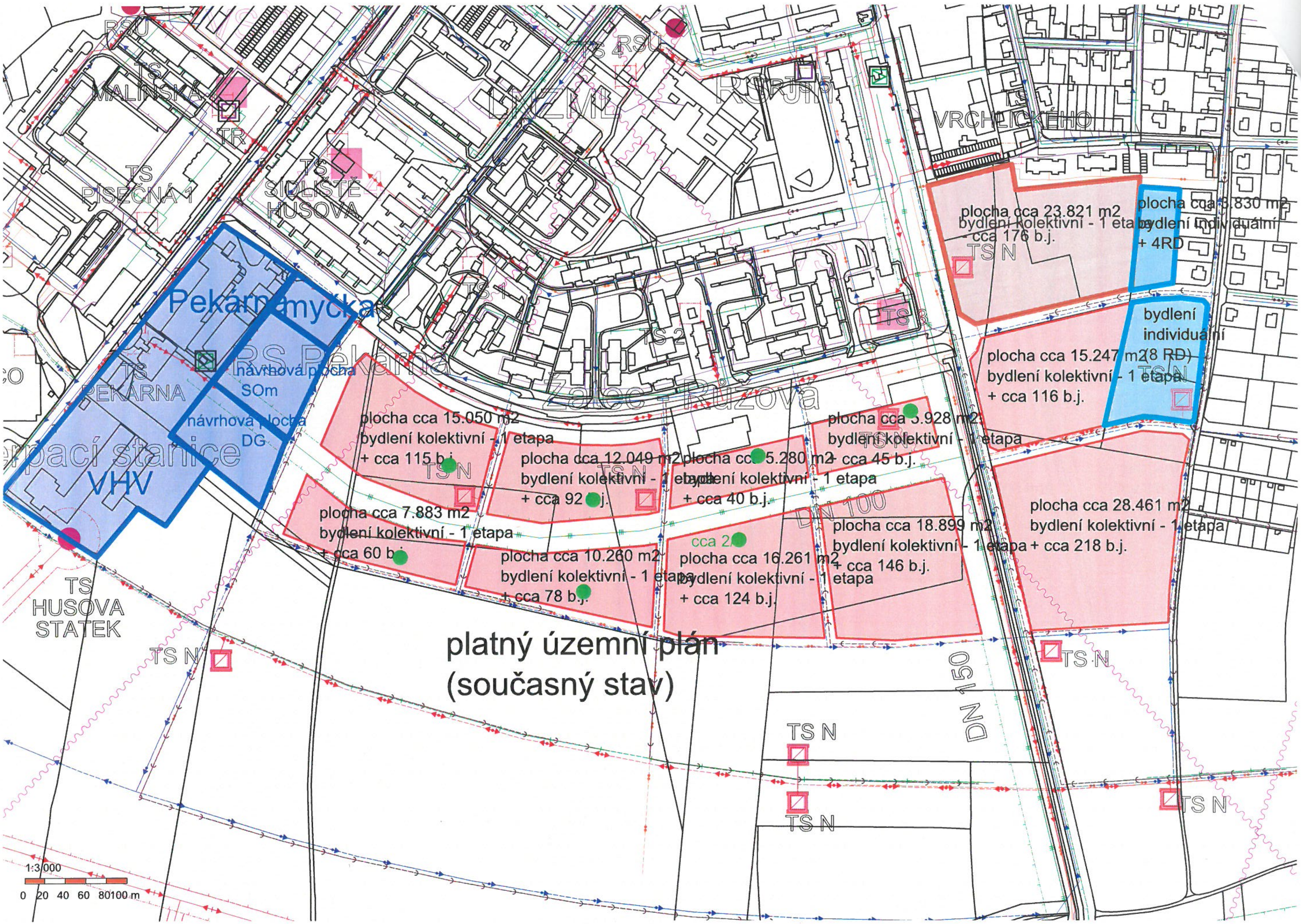
VARIANTA "B"
K PROJEDNÁNÍ

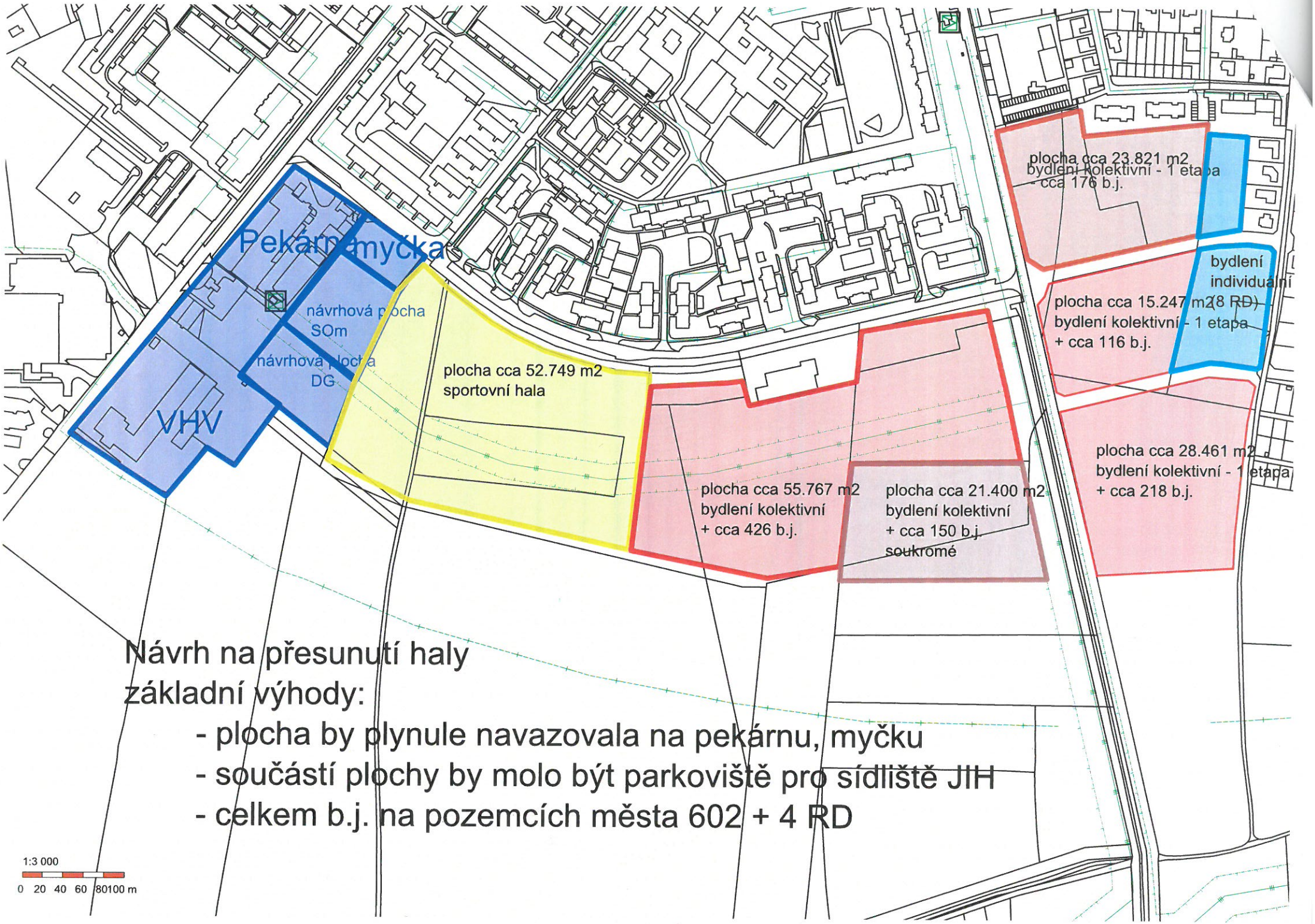


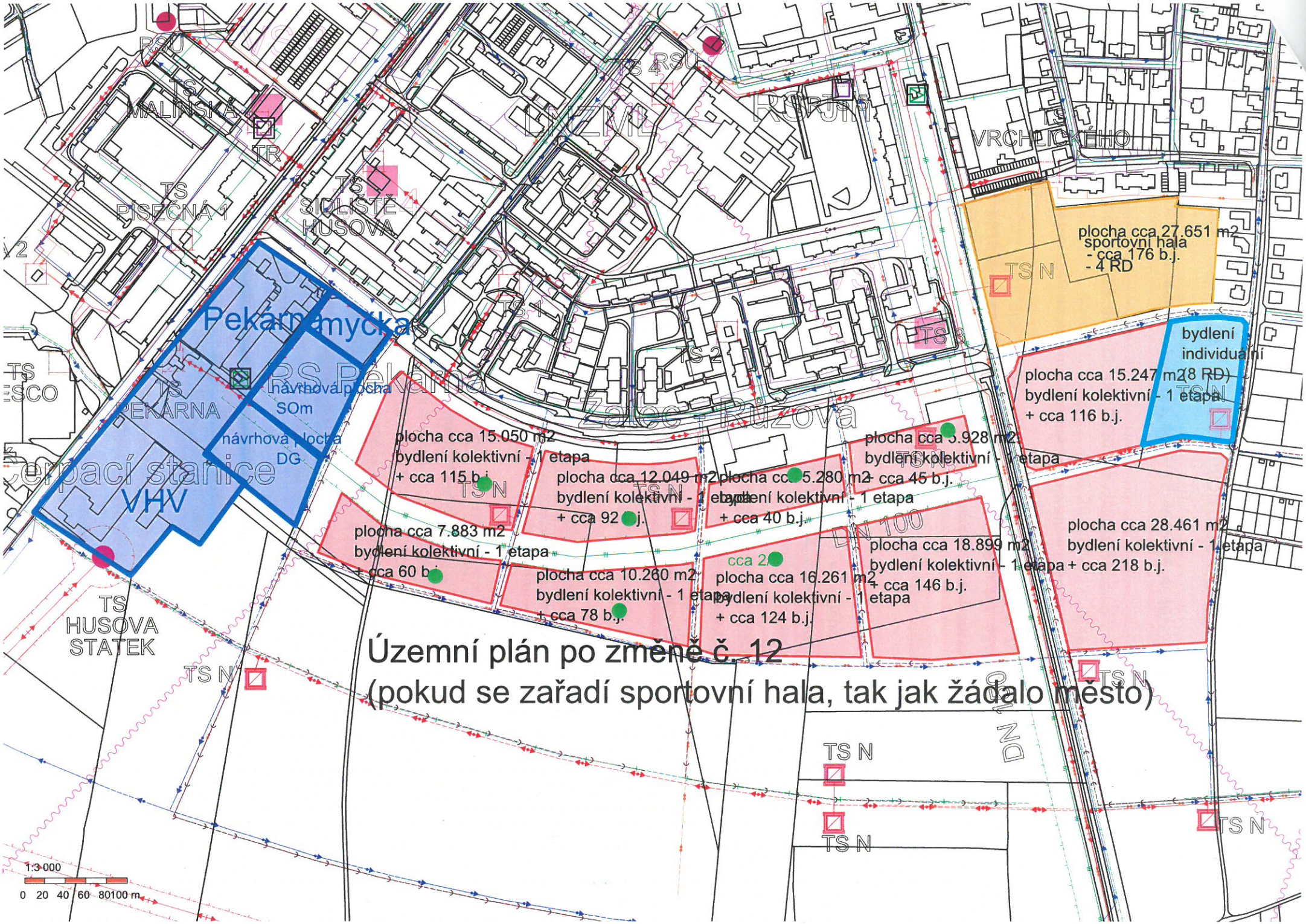
KRITÉRIUM	VARIANTA "A"	VARIANTA "B"
NÁVAZNOST NA OBYTNÉ ÚZEMÍ	+	+
MOŽNOST DALŠÍHO ROZVOJE	NEUJASNĚNÁ	+
PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOSTUPNOST	+	+
DOPRAVNÍ DOSTUPNOST / MHD	+	+
NÁVAZNOST NA MĚSTKOU ZELEŇ	-	+
VAZBA NA ZPRACOVANÉ STUDIE	+	-
VÝŠKA STAVBY	+	+
ZASTAVĚNOST POZEMKU	+	+
ÚZEMNÍ PLÁN - ZAPRACOVÁNÍ ZMĚNY	NUTNÉ	NUTNÉ
SEA	ROZPRAC	NOVĚ
ŘEŠENÍ ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽÍ	+	NUTNÉ
SOUHLAS ŽP KÚÚK SE ZMĚNOU ÚP	+	NOVĚ
NAPOJENÍ HORKOVOD A SÍTĚ	+	+

ZÁKRES ALTERNATIVNÍHO UMÍSTĚNÍ SPORTOVNÍ HALY V ŽATCI
NA NOVĚ NAVRHOVANÉ LOKALITĚ

ORM ŽATEC - ing. arch. Jiří Vaníček 16.12.20


plocha cca 23.821 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
- cca 176 b.j.
plocha cca 3.830 m2
bydlení individuální
+ 4RD
bydlení
individuální
(8 RD)
plocha cca 15.247 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 116 b.j.
plocha cca 28.461 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 218 b.j.
plocha cca 3.928 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 45 b.j.
plocha cca 18.899 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 146 b.j.
plocha cca 5.280 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 40 b.j.
plocha cca 16.261 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 124 b.j.
plocha cca 12.049 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 92 b.j.
plocha cca 10.260 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 78 b.j.
plocha cca 15.050 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 115 b.j.
plocha cca 7.883 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 60 b.j.
Pekárna myčka
návrhová plocha
SOm
návrhová plocha
DG
čerpací stanice
VHV
TS PEKÁRNA
TS HUSOVA STATEK
TS PÍSEČNÁ 1
TS SÍDLIŠTĚ HUSOVA
TS MALINSKÁ
TR
RSU
TS 4 RSU
TS 1
TS 2
TS 3
TS N
VRCHLICKÉHO
Žalče - Růžová
DN 100
DN 150
platný územní plán
(současný stav)
1:3000
0 20 40 60 80 100 m


Pekárna+myčka
VHV
návrhová plocha SOm
návrhová plocha DG
plocha cca 52.749 m2
sportovní hala
plocha cca 55.767 m2
bydlení kolektivní
+ cca 426 b.j.
plocha cca 21.400 m2
bydlení kolektivní
+ cca 150 b.j.
soukromé
plocha cca 23.821 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
- cca 176 b.j.
bydlení individuální
plocha cca 15.247 m2 (8 RD)
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 116 b.j.
plocha cca 28.461 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 218 b.j.
Návrh na přesunutí haly
základní výhody:
- plocha by plynule navazovala na pekárnu, myčku
- součástí plochy by molo být parkoviště pro sídliště JIH
- celkem b.j. na pozemcích města 602 + 4 RD
1:3 000
0 20 40 60 80100 m


Územní plán po změně č. 12
(pokud se zařadí sportovní hala, tak jak žádalo město)
Pekárna myčka
RS Pekárna
návrhová plocha SOm
návrhová plocha DG
VHV
TS PEKÁRNA
TS MALINSKÁ
TS PISEČNÁ 1
TS SIDLIŠTĚ HUSOVA
TS HUSOVA STATEK
TS ESCO
TS 1
TS 2
TS 3
TS 4 RSU
RSU
TR
TS N
plocha cca 15.050 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 115 b.j.
plocha cca 12.049 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 92 b.j.
plocha cca 7.883 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 60 b.j.
plocha cca 10.260 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 78 b.j.
plocha cca 5.280 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 40 b.j.
plocha cca 16.261 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 124 b.j.
plocha cca 3.928 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 45 b.j.
plocha cca 18.899 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa + cca 146 b.j.
plocha cca 27.651 m2
sportovní hala
- cca 176 b.j.
- 4 RD
plocha cca 15.247 m2 (8 RD)
bydlení kolektivní - 1 etapa
+ cca 116 b.j.
bydlení individuální
plocha cca 28.461 m2
bydlení kolektivní - 1 etapa + cca 218 b.j.
VRCHLICKÉHO
DN 100
DN
1:3 000
0 20 40 60 80100 m