

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 17.2.2022

Věc: **návrh na změnu ÚP Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 - st.p.č. 3113 k.ú. Žatec**

Předkládá: Rada města Žatce

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:**

Varianta a)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11, 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 - změna pravidel uspořádání pozemku st.p.č. 3113 k.ú. Žatec.

Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11, 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 - změna pravidel uspořádání pozemku st.p.č. 3113 k.ú. Žatec, za podmínky úplné 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, 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 - změna pravidel uspořádání pozemku st.p.č. 3113 k.ú. Žatec, za podmínky úplné úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem.

2) **Zdůvodnění:**

Rada města Žatce dne 7.2.2022 posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 - změna pravidel uspořádání pozemku st.p.č. 3113 k.ú. Žatec a usnesením č. 64/22 upřednostňuje variantu **b)** pro posouzení žádosti Zastupitelstvem města Žatce.

Navrhovatel:

Auto Smékal s.r.o., Moravská 1/840, 120 00 Praha 2, IČ 25481487.

Vlastník:

Auto Smékal s.r.o., Moravská 1/840, 120 00 Praha 2, IČ 25481487.

Zařazení pozemků dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP – v zastavěném území, Občanské vybavení.

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha lokality: 50 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Do pozemků zasahuje ochranné pásmo letiště Macerka, zájmové území AČR + koridor mikrovlnných spojů, území ohrožené zvláštní povodní pod vodním dílem Nechranice, území s archeologickými nálezy.

Současné využití – objekt využívám ke komerčnímu využití (bývalý objekt Jednoty), jedná se o stávající objekt, u kterého v rámci změny využití a rekonstrukce, dojde k rozporu s územním plánem.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha lokality: 70 %

Min. plocha zeleně: 10 %

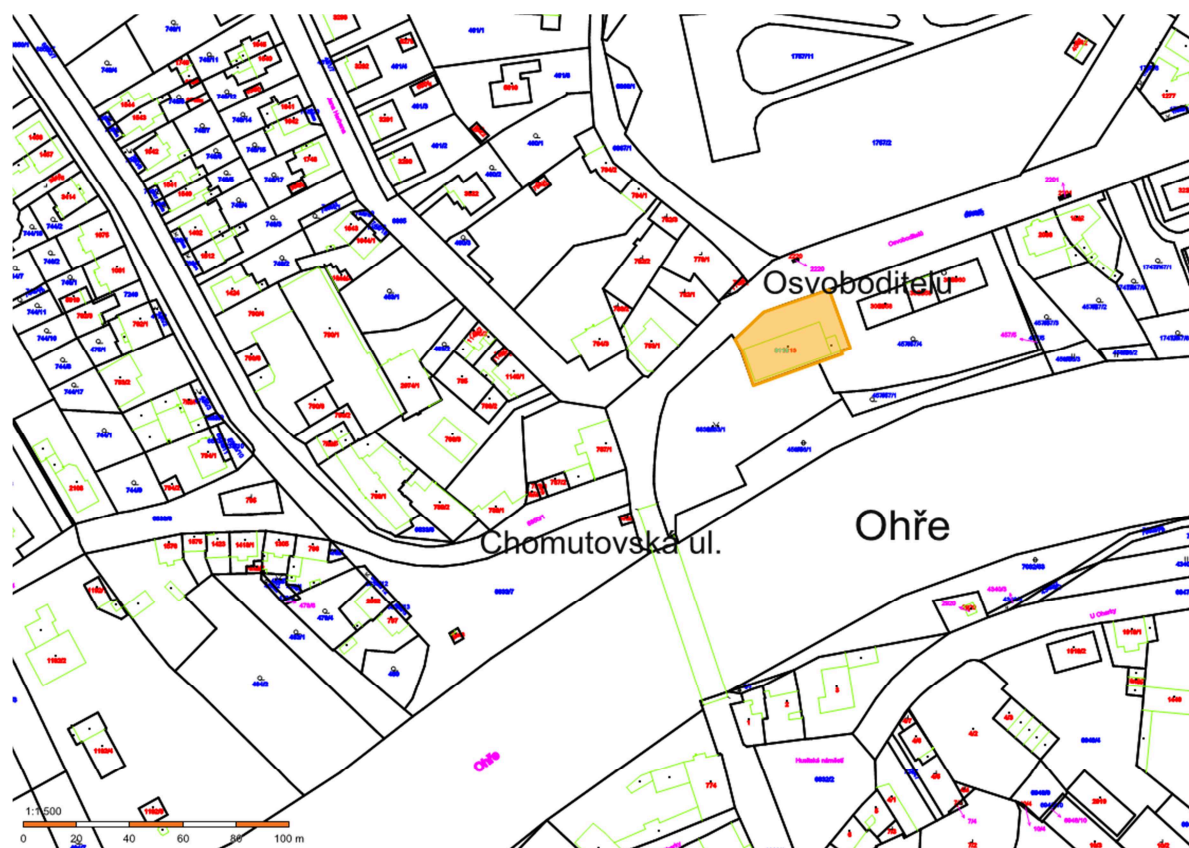
Záměr – v rámci revitalizace objektu se nemění plocha zastavění, zpevněných ploch ani plocha zeleně, dojde pouze k zastřešení stávající terasy.

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.



Orientační zázkes do katastrální mapy

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).

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.

Posouzení podle územního plánu – podle územního plánu je plocha určená pro občanskou vybavenost. Záměrem navrhovatele je revitalizovat stávající objekt ze 70 let, u kterého je terasa (zastřešit) rampa, zpevněné plochy. Stávající pravidla uspořádání u plochy občanského vybavení jsou touto stavbou již převyšeny a vlastník by v tomto případě mohl objekt buď ubourat anebo pouze udržovat.

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 uvedeného důvodu **souhlasí** s pořízením změny Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11 – změna pravidel uspořádání pozemku st.p.č. 3113 k.ú. Žatec a 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, nená 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. Ke dni 18.1.2022 jsou schváleny 4 žádosti o pořízení změny ÚP, dnem splňující termín dvou let je počítán termín od schválení první žádosti v ZM, tj. 24.9.2022.

Určeným zastupitelem je pověřen Jaroslav Špička.