

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 23. 06. 2022

Věc: návrh na změnu ÚP Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13 – p.p.č. 7440, 7441, 4443/5, 6770/8, 6770/15, 6770/17, a st.p.č. 98/1 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 – zkráceným postupem, 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 - zkráceným postupem, změna využití pozemků p.p.č. 7441, 6770/8, 6770/15, a st.p.č. 98/1 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení a p.p.č. 4443/5 k.ú. Žatec z plochy Bydlení individuální na plochu Smíšené obytné plochy - městské, za podmínky 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. Současně **neschvaluje** změnu využití pozemků p.p.č. 7440, 6770/17 k.ú. Žatec z plochy Veřejné prostranství na plochu Smíšené obytné plochy – městské.

2) Zdůvodnění:

Rada města Žatce posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13 – zkráceným postupem, změna využití pozemků p.p.č. 7440, 7441, 4443/5, 6770/8, 6770/15, 6770/17 a st.p.č. 98/1 k.ú. Žatec a pro posouzení žádosti Zastupitelstvem města Žatce, usnesením č. 428/22, upřednostňuje předložený návrh usnesení [varianta b) - **schválit** pořízení změny územního plánu].

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

Navrhovatel:



Vlastník:

RENT POINT KGS a.s., Školská 639/28, Praha 1 Nové Město 110 00, IČ 28424450

Zařazení pozemku dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP jsou uvedené pozemky v zastavěném území, stabilizovaná plocha s využitím p.p.č. 7441, 6770/8, 6770/15, a st.p.č. 98/1 k.ú. Žatec - Občanské vybavení p.p.č. 4443/5 k.ú. Žatec - Bydlení individuální, přestavbová plocha BI37

p.p.č. 7440, 6770/17 k.ú. Žatec - Veřejné prostranství

Do pozemků zasahuje ochranné pásmo 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 výškové; bezpečnostní pásmo plynovodu VTL a regulačních stanic; území ohrožené zvláštní povodní pod vodním dílem Nechranice.

Současné využití – kulturní dům se zázemím a nevyužívaná zahrada.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Smíšená obytná plocha - městská.

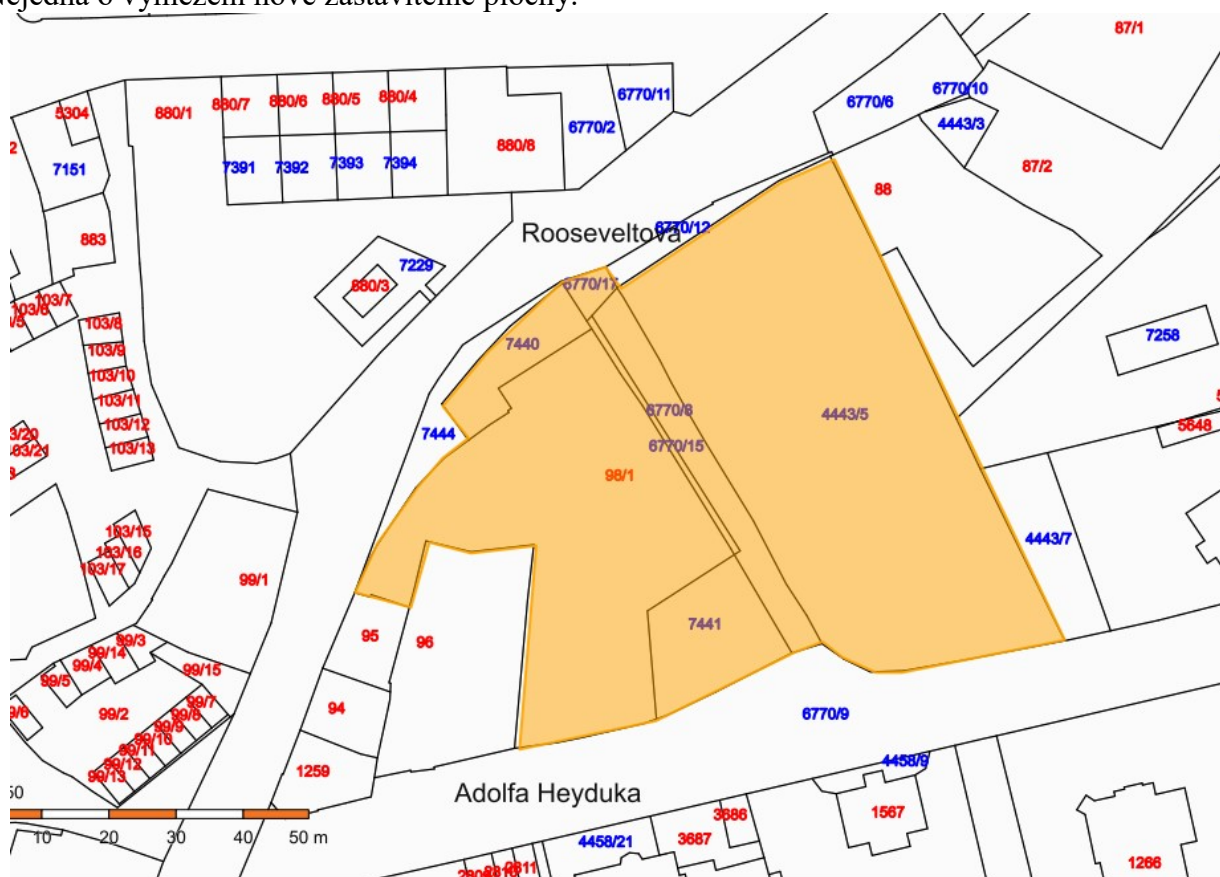
Bydlení doplněné službou.

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 o vymezení nové zastavitelné plochy.



3) Stanovisko pořizovatele:

Posouzení z hlediska právních předpisů:

Posouzení úplnosti žádosti - předložený návrh je v souladu s § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (kompletní návrh/žádost o změnu územního plánu). Součástí žádosti byl doplněn i p.p.č. 7444 k.ú. Žatec, jelikož

Navrhovatel na základě výzvy k doplnění, u tohoto pozemku nedoložil stanovisko kraje, nebude pozemek projednáván.

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 občanské vybavení, veřejné prostranství a bydlení individuální. Jedná se o kulturní dům s restaurací a zázemím a nevyužívanou zahradu. Pozemky jsou obklopeny plochami bydlení a to individuální i smíšené. Požadovaný návrh respektuje charakter území. Změna nebude mít negativní vliv na životní prostředí ani na urbanistické a architektonické řešení území.

Pozemky p.p.č. 7440, 6770/17 k.ú. Žatec jsou územním plánem zařazeny do využití Veřejné prostranství. Ve skutečnosti se na těchto pozemcích nachází chodník a záliv na parkování OA, taxi.... Z tohoto důvodu Úřad územního plánování nesouhlasí se zařazením těchto pozemků do plochy Smíšená obytná – městská.

Záměrem navrhovatele je smíšené využití – převažující bydlení doplněné občanskou vybaveností. Součástí žádosti byl doplněn i p.p.č. 7444 k.ú. Žatec, jelikož Navrhovatel na základě výzvy k doplnění, u tohoto pozemku nedoložil stanovisko kraje, nebude pozemek projednáván.

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 § 55a odst. 2 stavebního zákona a **je v souladu s právními předpisy** (viz zdůvodnění výše). Předložený návrh naplňuje koncepci města (ucelenost a postupné uvolňování výstavby). Z uvedeného důvodu **souhlasí s** pořízením změny Územního plánu Žatec – úplného znění po změně č. 1-9 a č. 11-13 – zkráceným postupem, změna pozemků p.p.č. 7441, 6770/8, 6770/15, a st.p.č. 98/1 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení a p.p.č. 4443/5 k.ú. Žatec z plochy Bydlení individuální na plochu Smíšené obytné plochy – městské a nesouhlasí se změnou využití pozemků p.p.č. 7440, 6770/17 k.ú. Žatec z plochy Veřejné prostranství na plochu Smíšené obytné plochy – městské, proto doporučuje **variantu b)** tak jak je předložena.

Varianty 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 – zkráceným postupem, 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 – zkráceným postupem, změna využití pozemků p.p.č. 7440, 6770/17 k.ú. Žatec z plochy Veřejné prostranství, p.p.č. 7441, 6770/8, 6770/15, a st.p.č. 98/1 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení a p.p.č. 4443/5 k.ú. Žatec z plochy Bydlení individuální na plochu Smíšené obytné plochy - městské.

Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13 – zkráceným postupem, 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 - zkráceným postupem, změna využití pozemků p.p.č. 7441, 6770/8, 6770/15, a st.p.č. 98/1 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení a p.p.č. 4443/5 k.ú. Žatec z plochy Bydlení individuální na plochu Smíšené obytné plochy - městské, za podmínky 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. Současně **neschvaluje** změnu využití pozemků p.p.č. 7440, 6770/17 k.ú. Žatec z plochy Veřejné prostranství na plochu Smíšené obytné plochy – městské.

Varianta c)

Zastupitelstvo města Žatec posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13 – zkráceným postupem, 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 - zkráceným postupem, změna využití pozemků p.p.č. 7441, 6770/8, 6770/15, a st.p.č. 98/1 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení a p.p.č. 4443/5 k.ú. Žatec z plochy Bydlení individuální na plochu Smíšené obytné plochy - městské, za podmínky úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem. Současně **neschvaluje** změnu využití pozemků p.p.č. 7440, 6770/17 k.ú. Žatec z plochy Veřejné prostranství na plochu Smíšené obytné plochy – městské.

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).

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 – zkráceným postupem. Ke dni 3.6.2022 je schváleno 5 žádostí o pořízení změny ÚP, dnem splňující termín jeden rok je počítán termín od schválení první žádosti v ZM, tj. 24.6.2022.

Určeným zastupitelem je pověřen Jaroslav Špička.