**Důvodová zpráva**

**Stručně:**

Zastupitelstvu města je předložen k rozhodnutí návrh na pořízení změny Regulačního plánu v lokalitě Orient v Moravské Ostravě, který podala společnost vlastnící pozemky podél ulice Českobratrská, kde regulační plán nahradil územní rozhodnutí pro umístění stavby. Návrh na pořízení změny je uveden v příloze č. 1. Přílohu č. 2 tvoří stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu k předloženému návrhu, obsahuje také upřesněný obsah změny. Rozhodnutí o pořízení změny regulačního plánu je dle stavebního zákona v kompetenci zastupitelstva příslušné obce.

**Podrobně:**

Obecně je regulační plán územně plánovací dokumentací, která oproti územnímu plánu řeší pouze část území města, v podrobnějším měřítku, a v ní stanoví podrobné podmínky pro využití jednotlivých pozemků a pro umístění a uspořádání staveb na nich. Regulační plán (dále také jen RP) je závazný pro rozhodování v území a musí být vždy v souladu s nadřazenou dokumentací (tj. zejména územní plán).

Regulační plán v lokalitě Orient v Moravské Ostravě vydalo Zastupitelstvo města dne 5.9.2010 a nabyl účinnosti dne 4.10.2010. Regulační plán byl pořízen z vlastního podnětu města a stanovuje zejména podmínky pro využití pozemků, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a nahrazuje územní rozhodnutí pro stavbu objektu na nároží ulic Poděbradova – Českobratrská včetně příslušné dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán byl vydán v době, kdy stavební zákon stanovil, že nahrazuje územní rozhodnutí pro umístění stavby.

Odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy, jako pověřený úřad územního plánování (dále také jen pořizovatel), obdržel návrh na pořízení změny Regulačního plánu v lokalitě Orient v Moravské Ostravě, který podala společnost vlastnící pozemky ležící v území řešeném regulačním plánem. Návrh na pořízení změny RP je přílohou č. 1 tohoto materiálu. O změnu regulačního plánu společnost žádá z důvodu změny záměru, s tím, že by mělo dojít ke změně využití zamýšlené budovy – z administrativy na bydlení – a k úpravě stanovené prostorové regulace. Navrhovatel změny RP o svém záměru i jím uvažovaných změnách v regulaci a využití stavby informoval již předchozí politické vedení. Součástí jeho návrhu na změnu je i definovaný obsah změny RP včetně předběžné vizualizace. Z těchto podkladů je zřejmé, že navrhovaná úprava lépe a vhodněji doplní stávající městskou zástavbu, bude dotvářet současnou uliční frontu. Pokud se týká využití stavby, má dojít ke změně z původního administrativního objektu s nezajímavým parterem na městský bytový dům s aktivním komerčním parterem města. Jedná se o pro město vhodnější využití této dnes opuštěné stavební proluky v centrální části města. Výsledné řešení změny RP je po jejím projednání předkládáno k posouzení zastupitelstvu města, které v případě, že bude s výsledky projednání a navrhovanou změnou souhlasit, pak změnu RP vydá, případně si může i vyžádat další úpravu. Zastupitelstvo města se tak může v takovém případě spolupodílet nejen na výsledku změny, ale také na budoucí podobě zástavby proluky.

Tento návrh pořizovatel posoudil v souladu s ust. § 46 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a spolu se svým stanoviskem jej předkládá zastupitelstvu města k rozhodnutí. Dle ust. § 72 odst. 2 stavebního zákona rozhoduje o pořízení změny regulačního plánu zkráceným postupem a o jejím obsahu zastupitelstvo. Stanovisko pořizovatele je uvedeno v příloze č. 2, zastupitelstvo města jím však není vázáno. Vzhledem k tomu, že návrh na pořízení změny RP byl na základě dohody s navrhovatelem několikrát upřesňován, je součástí přílohy č. 2 také souhrnně sepsaný návrh obsahu změny.

Dle § 72 odst. 4 stavebního zákona může zastupitelstvo podmínit pořízení změny regulačního plánu úhradou nákladů navrhovatelem - tj. nákladů na zpracování změny RP a vyhotovení úplného znění regulačního plánu po jeho změně. Žadatel navrhuje, že změna RP bude zpracována na jeho náklady.