

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 08.09.2022

Věc: **návrh na změnu ÚP Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13 – p.p.č. 599/2, 599/3, 599/25, 599/28 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, 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, změna využití p.p.č. 599/2, 599/3 k.ú. Žatec z plochy Veřejná prostranství a část p.p.č. 599/25, část p.p.č. 599/28 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení – sport, vše na plochu Smíšená obytná plocha, za podmínky spoluúčasti na úhradě 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.

2) Zdůvodnění:

Rada města Žatce posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13, změna využití p.p.č. 599/2, 599/3, 599/25, 599/28 k.ú. Žatec a pro posouzení žádosti Zastupitelstvem města Žatce usnesením č. 589/22 upřednostňuje variantu b). [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:

[Redacted signature]

Vlastník:

[Redacted signature]

Zařazení pozemku dle ÚP a současné využití:

p.p.č. 599/3 a 599/2 k.ú. Žatec - mimo zastavěné území, stabilizovaná plocha s využitím – Veřejná prostranství

p.p.č. 599/28 a 599/23 k.ú. Žatec, mimo zastavěné území, část pozemků vedena jako stabilizovaná plocha s využitím Občanské vybavení – sport, část pozemků mimo zastavitelné plochy s využitím Zemědělské plochy – orná půda.

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.). Do pozemku p.p.č. 599/28 k.ú. Žatec zasahuje území s archeologickými nálezy.

Současné využití – příjezdová komunikace k RD ve vlastnictví navrhovatelů, cvičiště pro psi a pole.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Smíšená obytná plocha – vesnická.

Výstavba rodinných domů s možností drobného podnikání.

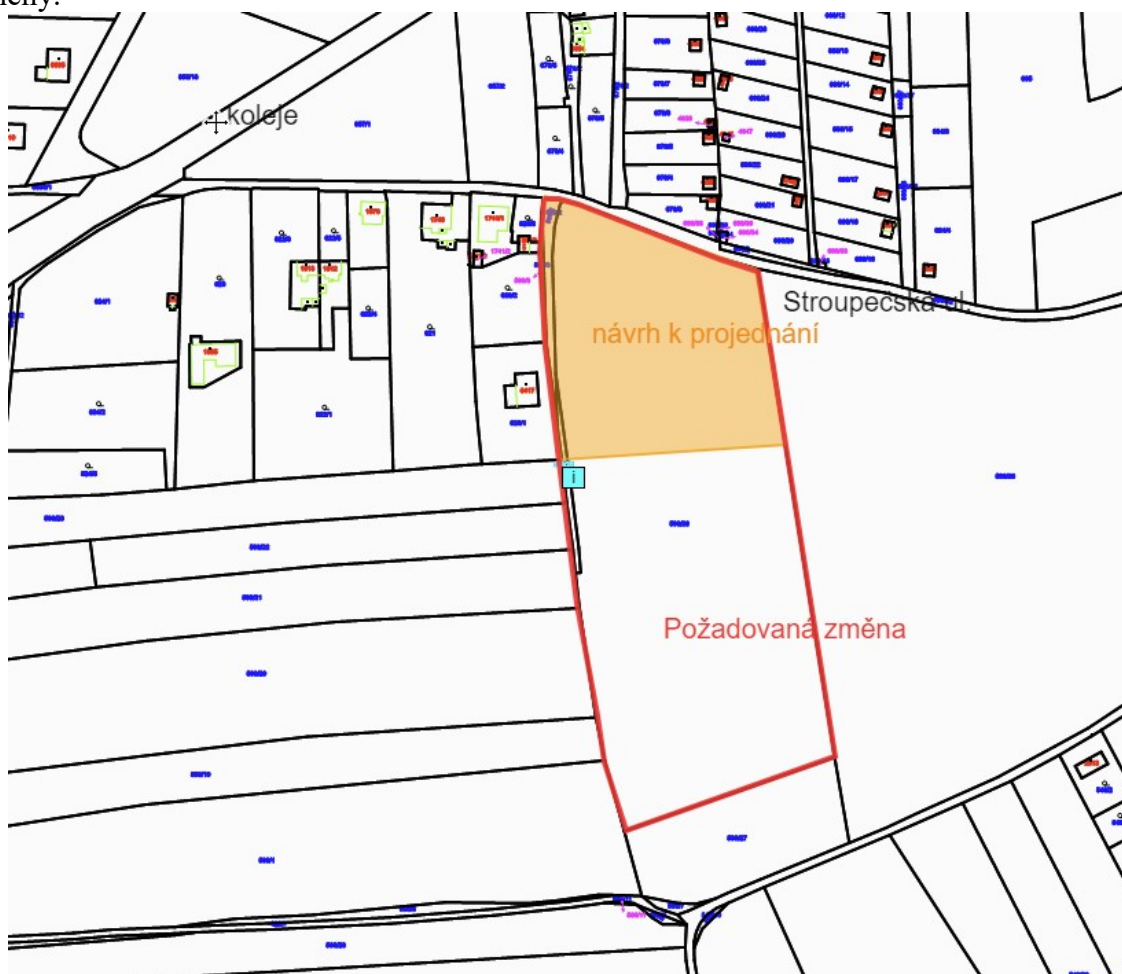
Návrh na úhradu nákladů na pořízení změny ÚP:

Navrhovatel změny.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (dle odst. 4 § 55 stavebního zákona):

Dle stavebního zákona § 55 odst. 4 lze další zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán Žatec byl vydán v červnu 2008, do roku 2022 proběhlo 12 změn a v současné době se pořizuje změna č. 10 a 14.

ÚP navrhuje 62,7 ha plochy pro smíšené obytné plochy – městské, vesnické a se službami. Do dnešního dne nebyla využita žádná z návrhových ploch, tzn., že rozvojové plochy nejsou naplněny.



Orientační zakres do katastrální situace

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).

Posouzení souladu s právními předpisy

- p.p.č. 599/2, 599/3, část 599/25, část 599/28 k.ú. Žatec - 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. Změna územního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí
- p.p.č. část 599/25 a část 599/28 k.ú. Žatec - požadovaná změna není v souladu s právními předpisy - jedná se o nově vymezenou zastavitelnou plochu a zábor ZPF
 - nelze prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch - v rozporu s ustanovením § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů - Za prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch nelze považovat obecné konstatování, že plochy jsou vlastnický nedostupné nebo, že jsem vlastníkem jiných pozemků. Dle rozsudků NSS - nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch, která je jako zákonná podmínka pro vymezení nových zastavitelných ploch stanovena v § 55 odst. 4 stavebního zákona, není nemožností právní, ale faktickou. O nemožnost tu půjde v situaci, kdy zastavění ploch brání objektivní (typicky stavebně technické) důvody, nikoli to, že vlastník zastavitelného pozemku jej zastavět ani prodat nechce. Nebo z dalšího rozsudku - Obec tedy musí v potřebné a přezkoumatelné míře podrobnosti zdůvodnit nejen to, které zastavitelné plochy jsou dosud nevyužity a proč je k nové výstavbě použít nelze, ale i to, proč se u konkrétních pozemků mění jejich charakteristika z nezastavitelných na zastavitelné a proč se jeví být vhodnou náhradou za pozemky nevyužité, což znamená, že nevyužité pozemky z územního plánu vyřadit, (nelze zdůvodnit proč návrhové plochy pro bydlení na Kamenném vršku, nebo na Bezděkov, nebo na Kadaňské ul. nelze využít případně je z návrhu vyřadit a nahradit jinými plochami).
 - pozemek spadá do 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu je vysoce chráněn a případná výstavba se na nich povoluje pouze ve zvlášť odůvodnitelných případech, požadavek vlastníka pozemku není zvlášť odůvodnitelný případ - v rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - § 4 odst. 3 Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
 - v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 1 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje – aktualizací č. 1 – v obou dokumentech je zásada respektování a chránění půdy I tř. ochrany.
 - Nepovolují se stavět rodinné domy na pozemcích, které již jsou v územním plánu určeny k zastavění, protože nejsou v první etapě výstavby. Schválením další zastavitelné plochy pro bydlení zvýšíme zastavitelnou plochu a tím stávající plochy v druhé a třetí etapě výstavby odsuneme.

Posouzení podle územního plánu – podle územního plánu jsou

p.p.č. 599/3 a 599/2 k.ú. Žatec - mimo zastavěné území, stabilizovaná plocha s využitím – Veřejná prostranství

část p.p.č. 599/28 a 599/23 k.ú. Žatec, mimo zastavěné území, část pozemků vedena jako stabilizovaná plocha s využitím Občanské vybavení – sport, část pozemků mimo zastavitelné plochy s využitím Zemědělské plochy – orná půda.

Vzhledem k tomu, že část pozemků p.p.č. 599/28 a 599/23 k.ú. Žatec je zařazena do orné půdy a změna využití v této části, by byla v rozporu s právními předpisy, je pořizovatelem v usnesení uvedena pouze část těchto pozemků (pouze cvičiště psů).

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 § 46 odst. 1 stavebního zákona a **je v souladu s právními předpisy** (viz zdůvodnění výše). Z uvedeného důvodu **souhlasí** s pořízením změny Územního plánu Žatec – úplného znění po změně č. 1-9 a č. 11-13, změna využití p.p.č. 599/2, 599/3 k.ú. Žatec z plochy Veřejná prostranství a část p.p.č. 599/25, část p.p.č. 599/28 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení – sport, vše na plochu Smíšená obytná plocha a doporučuje **variantu b**).

Varianta a)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13, 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, změna využití p.p.č. 599/2, 599/3 k.ú. Žatec z plochy Veřejná prostranství a část p.p.č. 599/25, část p.p.č. 599/28 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení – sport, vše na plochu Smíšená obytná plocha.

Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 1-9 a č. 11-13, 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, změna využití p.p.č. 599/2, 599/3 k.ú. Žatec z plochy Veřejná prostranství a část p.p.č. 599/25, část p.p.č. 599/28 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení – sport, vše na plochu Smíšená obytná plocha, za podmínky spoluúčasti na úhradě 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. 11-13, 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, změna využití p.p.č. 599/2, 599/3 k.ú. Žatec z plochy Veřejná prostranství a část p.p.č. 599/25, část p.p.č. 599/28 k.ú. Žatec z plochy Občanské vybavení – sport, vše na plochu Smíšená obytná plocha, za podmínky úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem.

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, nená navrhovatel požadující změnu ÚP vyřazené plochy, nárok na vrácení peněz.

V současné době se zpracovává **změna č. 10 ÚP Žatec** (nezkráceným postupem) a zahájeny práce na **změně č. 14 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 připravované změny č. 15 územního plánu.

Určeným zastupitelem je pověřen Jaroslav Špička.