

## MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 26.2.2018

**Věc :** návrh na změnu ÚP Žatec - právní stav po změně č. 5 - p.p.č. 690/1 k.ú. Žatec

**Předkládá:** Rada města Žatec

**Vypracovala:** Ing. Kateřina Mazánková – vedoucí odboru rozvoje a majetku města  
Bc. Martina Ooppelová – referent odboru rozvoje a majetku města

**Obsah:** 1) návrh na usnesení  
2) zdůvodnění  
3) stanovisko pořizovatele

### 1) Návrh na usnesení:

#### Varianta a)

Zastupitelstvo města Žatec posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5, dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů **a nesouhlasí** s obdrženým návrhem na změnu využití pozemku p.p.č. 690/1 k.ú. Žatec.

#### Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatec posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5, dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů **a souhlasí** s obdrženým návrhem na změnu využití pozemku p.p.č. 690/1 k.ú. Žatec.

Současně podmiňuje porízení následující změny Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5, v souladu s odst. 4 § 45 stavebního zákona **úplnou** úhradou nákladů navrhovatelem.

#### Varianta c)

Zastupitelstvo města Žatec posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5, dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů **a souhlasí** s obdrženým návrhem na změnu využití pozemku p.p.č. 690/1 k.ú. Žatec.

Současně souhlasí, že **město uhradí** náklady na zpracování následující změny Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5.

### 2) Zdůvodnění:

Rada města Žatec posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5 - změna využití pozemku p.p.č. 690/1 k.ú. Žatec a usnesením č. 77/18 upřednostňuje variantu **a)** pro posouzení žádosti Zastupitelstvem města Žatec.

#### Navrhovatel:

#### Zařazení pozemku dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP - mimo zastavěné území a zastavitelné plochy s využitím zemědělská plocha – trvalé travní porosty.

Současné využití – bez využití.

### Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

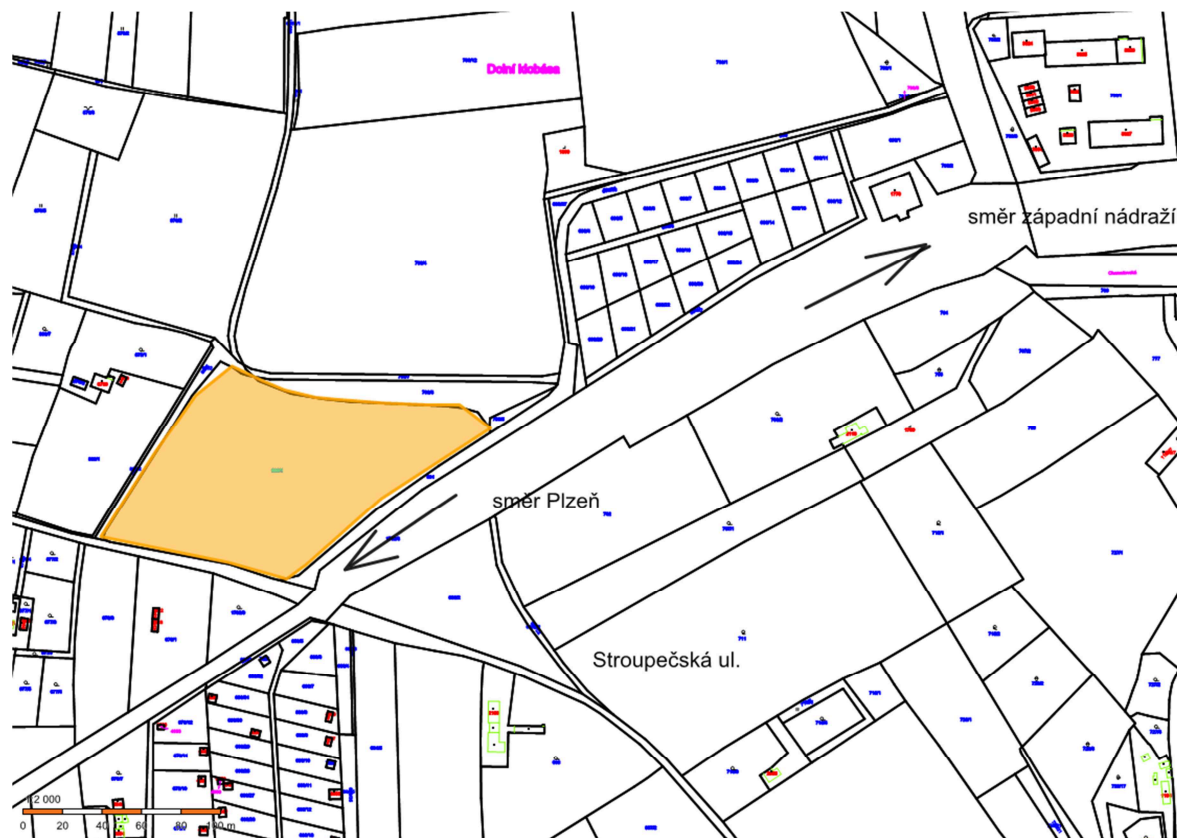
Rekreace – zahrádková kolonie, využívání pozemku pro pěstitelskou činnost a rekreaci vlastníka pozemku.

### 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):

Územní plán vymezuje 28 lokalit pro rekreaci – zahrádkovou kolonii, ne všechny jsou využité.



### **3) Stanovisko pořizovatele:**

Odbor rozvoje a majetku města – úřad územního plánování, jako pořizovatel územního plánu posoudil předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - právní stav po změně č. 5, se závěrem, že 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).

Odbor rozvoje a majetku města – úřad územního plánování **nesouhlasí** s obdrženým návrhem na změnu využití pozemku p.p.č. 690/1 k.ú. Žatec a **doporučuje variantu a)** a to z těchto důvodů:

- pozemky jsou mimo zastavěné území a zastavitelné plochy
- do poloviny pozemku zasahuje ochranné pásmo dráhy
- polovina pozemku je součástí nadregionálního biokoridoru
- územní plán navrhuje 28 zahrádkářských kolonií, které nejsou ještě všechny využity
- zahrádkové kolonie se skládají z vícero samostatných zahrádek v rámci kolonie, zařazením tohoto pozemku o výměře 11.801 m<sup>2</sup> by došlo k rozdělení na x zahrádek a na každé zahrádce by chtěl každý chatku, čímž bychom pozemek převedli do zastavěného území a porušili zákon č. 334/1992 Sb. viz. níže
- pozemky spadající do 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou vysoce chráněny 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.

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 smlouva mezi navrhovatelem a městem. Navrhovatel se ve smlouvě 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.