

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 26.3.2018
OPAKOVANÝ MATERIÁL

Věc : **návrh na změnu ÚP Žatec - právní stav po změně č. 5 - p.p.č. 624/1 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. 624/1 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. 624/1 k.ú. Žatec.

Současně podmiňuje porizení 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. 624/1 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. 624/1 k.ú. Žatec a usnesením č. 76/18 upřednostňuje variantu **a)** pro posouzení žádosti Zastupitelstvem města Žatec.

Navrhovatel:

Zařazení pozemku dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP – v zastavěném území, stabilizovaná plocha s využitím rekreace – zahrádková kolonie.
Současné využití – zahrada.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Bydlení individuální – výstavba rodinného domu.

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 vymezit další zastavitelné plochy změnou ÚP pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán Žatec byl vydán v červnu 2008, do roku 2016 proběhlo 5 změn a v současné době se pořizuje změna č. 6. ÚP navrhuje 74,1164 ha (687 RD) na ploše pro bydlení individuální, 70,1408 ha (463 RD) na ploše pro bydlení vesnické a 14,1472 ha (38 RD) na ploše pro bydlení rekreační. Do dnešního dne bylo postaveno 95 RD z návrhových ploch, tzn., že rozvojové plochy pro bydlení vesnické, individuální a rekreační nejsou naplněny. V územním plánu jsou návrhové plochy navrženy do etap výstavby I. – III. etapa, povolením nové rozvojové plochy by plochy, co jsou již určeny k výstavbě a zařazeny do např. třetí etapy výstavby byly znevýhodněny a to prodloužením možného termínu výstavby, zvětšila by se zastavitelnost a tím pádem by se prodloužila podmínka možnosti využití ploch v dalších etapách.



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. 624/1 k.ú. Žatec, **doporučuje variantu a)** a to z těchto důvodů:

- celý pozemek je v ochranném pásmu dráhy
- 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.
- 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.
- 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.

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.