

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 23. 1. 2020

- Věc:** **návrh na změnu ÚP Žatec – úplné znění po změně č. 6 - p.p.č. 1109/35, 1109/36, 1109/37 a 1109/38 k.ú. Žatec**
- Předkládá:** Rada města Žatec
- Vypracovala:** Ing. Tomáš Trávníček – 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:

Varianta a)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 6, 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. 6 – změna využití pozemků p.p.č. 1109/35, 1109/36, 1109/37 a 1109/38 k.ú. Žatec z plochy Zemědělské plochy – orná půda na plochu Zemědělské plochy – zahrady.

Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 6, 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. 6 – změna využití pozemků p.p.č. 1109/35, 1109/36, 1109/37 a 1109/38 k.ú. Žatec z plochy Zemědělské plochy – orná půda na plochu Zemědělské plochy – zahrady, za podmínky úplné 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.

Varianta c)

Zastupitelstvo města Žatce posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 6, 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. 6 – změna využití pozemků p.p.č. 1109/35, 1109/36, 1109/37 a 1109/38 k.ú. Žatec z plochy Zemědělské plochy – orná půda na plochu Zemědělské plochy – zahrady, za podmínky úplné úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem.

2) Zdůvodnění:

Rada města Žatce posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 6 - změna využití pozemků p.p.č. 1109/35, 1109/36, 1109/37 a 1109/38 k.ú. Žatec a nepřijala žádnou variantu pro posouzení žádosti Zastupitelstvem města Žatce.

Navrhovatel:



Vlastník:



Zařazení pozemků dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP – mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, Zemědělská plocha – orná půda.
Do pozemků zasahuje ochranné pásmo letiště Macerka a jsou součástí záplavového území Q₁₀₀.
Současné využití – zemědělská činnost - pole.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Zemědělská plocha – zahrady.

Rozparcelovat na jednotlivé zahrádky, které budou samostatně oploceny s možností výstavby chat.

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 vymežit další zastavitelné plochy změnou ÚP pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územní plán Žatec navrhuje plochy pro zahrady a rekreaci:

Rekreace – zahrádková kolonie	21,90 ha
Zemědělské plochy – zahrady	0,15 ha



3) Stanovisko pořizovatele:

Posouzení úplnosti žádosti - 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).

Posouzení souladu s právními předpisy - požadovaná změna není v souladu s právními předpisy.

- 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. 3 a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje – aktualizací č. 1 a 3 – v obou dokumentech je zásada respektování a chránění půdy I tř. ochrany a dále pouze ve zvlášť výjimečných případech v záplavovém území povolovat zastavitelné plochy a to včetně povolování oplocení pozemků.

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 odst. 1 § 46 stavebního zákona, ale není v souladu s právními předpisy (viz zdůvodnění výše). Z uvedeného důvodu **nesouhlasí** s pořízením změny Územního plánu Žatec – úplného znění po změně č. 6 – změna využití pozemků p.p.č. 1109/35, 1109/36, 1109/37 a 1109/38 k.ú. Žatec z plochy Zemědělské plochy – orná půda na plochu Zemědělské plochy – zahrady a doporučuje **variantu a**).

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. 7 ÚP Žatec a změna č. 8 ÚP Žatec, současně se zahajuje změna č. 9 ÚP Žatec (vše zkráceným postupem). Dále se připravuje změna ÚP běžným způsobem (ne zkráceným), která bude zahájena v první třetině nového roku.