

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE DNE 24.6.2021

- Věc:** **návrh na změnu ÚP Žatec – úplné znění po změně č. 9 - p.p.č. 895/4 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:

Varianta a)

Zastupitelstvo města Žatec posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 9, dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a **neschvaluje** projednání předloženého návrhu v rámci pořízení změny územního plánu – změna využití pozemku p.p.č. 895/4 k.ú. Žatec z plochy Zemědělská plocha – orná půda na plochu Rekreace – zahrádkové kolonie.

Varianta b)

Zastupitelstvo města Žatec posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 9, dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a **schvaluje** projednání předloženého návrhu v rámci pořízení změny územního plánu – změna využití pozemku p.p.č. 895/4 k.ú. Žatec z plochy Zemědělská plocha – orná půda na plochu Rekreace – zahrádkové kolonie, 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 Žatec posoudilo předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec - úplné znění po změně č. 9, dle písm. d) § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a **schvaluje** projednání předloženého návrhu v rámci pořízení změny územního plánu – změna využití pozemku p.p.č. 895/4 k.ú. Žatec z plochy Zemědělská plocha – orná půda na plochu Rekreace – zahrádkové kolonie, za podmínky úplné úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu městem.

2) Zdůvodnění:

Rada města Žatec posoudila předložený návrh na změnu Územního plánu Žatec – úplné znění po změně č. 9 - změna využití pozemku p.p.č. 895/4 k.ú. Žatec a usnesením č. 453/21 upřednostňuje variantu **a)** pro posouzení žádosti Zastupitelstvem města Žatec.

Navrhovatel:



Vlastník:



Zařazení pozemku dle ÚP a současné využití:

Dle ÚP – mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, Zemědělská plocha – orná půda.

Do pozemku zasahuje ochranné pásmo letiště Macerka, záplavového území Q₁₀₀, území ohrožené zvláštní povodní pod vodním dílem Nechanice, pásmo při správě vodních toků, ochranné pásmo elektrického vedení, ochranné pásmo dálkových sdělovacích vedení

Současné využití – oplocená zahrada s maringotkou.

Návrh nového využití a důvod pro pořízení změny ÚP:

Rekreace – zahrádkové kolonie.

Nadále zahrada s možností výstavby dřevěné chaty mimo záplavové území a ochranná pásma.

Návrh na úhradu nákladů na pořízení změny ÚP:

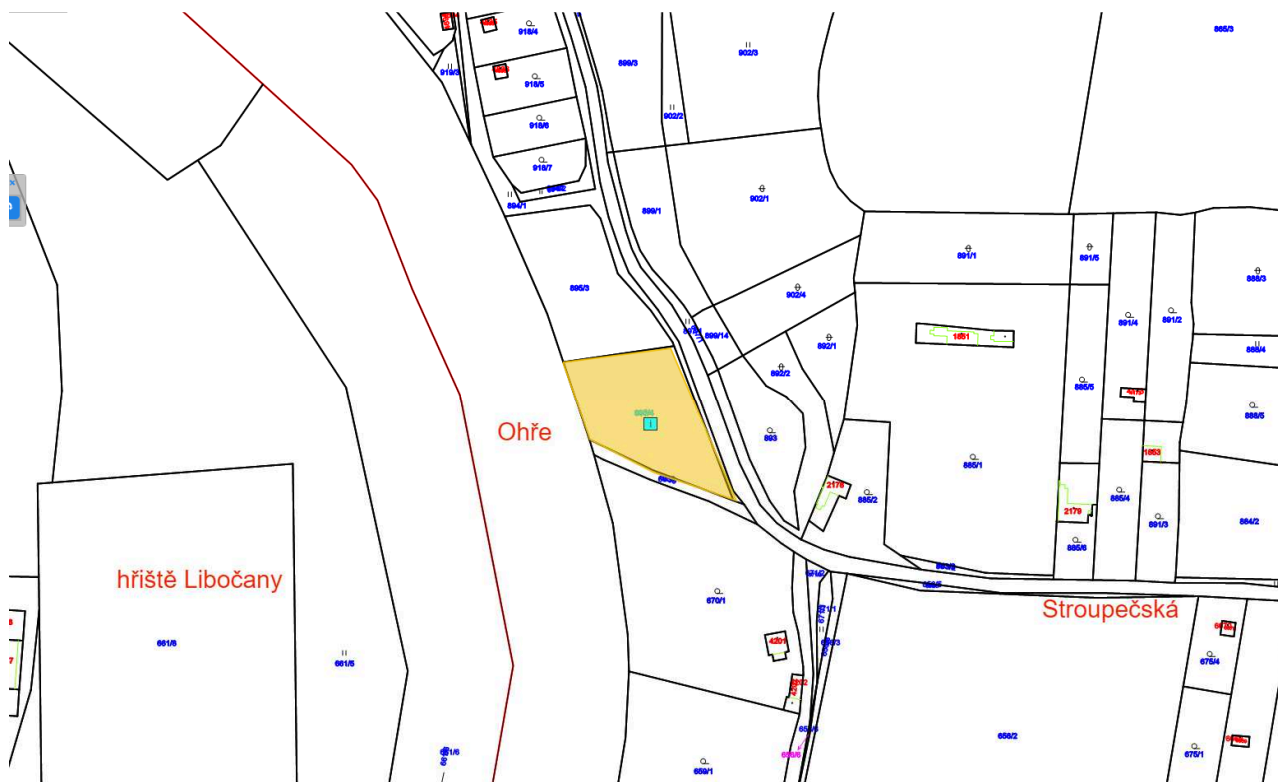
Navrhovatel změny.

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.
- pozemek spadající do 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu je vysoce chráněny a případná výstavba se na něm 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 projednání předloženého návrhu v rámci pořízení změny územního plánu – změna využití pozemku p.p.č. 895/4 k.ú. Žatec z plochy Zemědělská plocha – orná půda na plochu Rekreace – zahrádkové kolonie 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. 10 ÚP Žatec** (nezkráceným postupem), **změna č. 11 ÚP Žatec** (zkráceným postupem), **změna č. 12 ÚP Žatec** (zkráceným postupem), **změna č. 13 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 další pořizované změny územního plánu pod pořadové číslo 5 a dnem splňující termín dvou let bude počítán od schválení první žádosti v ZM (tj. 24.9.2022).

Určeným zastupitelem je pověřen Jaroslav Špička.