

## ÚZEMNÍ PLÁN – NÁVRHY NA ZMĚNU

### **Usnesení č. 5a/7ZM/23:**

*Zastupitelstvo města Jilemnice na svém jednání dne 24. 5. 2023 přijalo usnesení č. 5a/7ZM/23, kterým vzalo na vědomí, že žádosti o změnu územního plánu registrované k datu 24. 5. 2023 budou zařazeny do návrhu programu zasedání dne 28. 6. 2023.*

*Na základě tohoto usnesení tak pořizovatel (§ 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů), úřad územního plánování, předkládá následující informace týkající se registrovaných žádostí, tj. návrhů na změnu územního plánu evidované k uvedenému datu:*

*Celkem je registrováno 7 návrhů na pořízení změny územního plánu Jilemnice, o 5 požadavcích zastupitelstvo města již rozhodovalo. Z usnesení zastupitelstva k jednotlivým požadavkům vyplývá, že návrhy budou prověřeny v případné další změně územního plánu (číslo změny nebylo konkretizováno). Do jednání zastupitelstva se k dnešnímu datu jednání nedostal požadavek navrhovatele:*

*p. Michala Hanuše, podaný dne 16. 12. 2021, s cílem změny funkce stávající plochy R38 ze živnostenské na bydlení a*

*p. Zdeňka Vocáska, opakovaně podaný požadavek dne 21. 3. 2023, který požaduje vymezení plochy pro bydlení na p. p. č. 129/1 a 127, a současně navrhuje vypuštění dlouhodobě nevyužité plochy R13 jako směnu za nově vymezovanou plochu bydlení.*

*K těmto požadavkům předkládáme následující vyhodnocení pořizovatele a návrh na usnesení zastupitelstva města:*

- Navrhovatel pan Michal Hanuš podal návrh na změnu Územního plánu Jilemnice, ve kterém požaduje zařazení část pozemků p. č. p. č. 815/1, 815/37 a 816/1, vše v k. ú. Hrabačov (v jeho vlastnictví) do ploch určených k funkčnímu využití spojeného s bydlením. Záměrem navrhovatele je využít plochu k výstavbě rodinných domů, především pro místní mladé rodiny.*

*Z hlediska platného Územního plánu Jilemnice je záměrem dotčena plocha R 38, určená pro způsob využití „Živnostenská plocha“. Z hlediska BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) se jedná o půdu ochrany č. IV, tedy půdy s nízkou ochranou veřejných zájmů. Přestože se jedná o plochu, která byla v územním plánu již vymezena jako plocha zastavitelná, nelze předpokládat, že dojde automaticky ke změně jejího funkčního využití. Na základě zákona o ochraně zemědělského půdního fondu bude nově posuzována s odkazem právě na tento zákon.*

*Ze stavebního zákona pak platí ustanovení, ze kterého vyplývá, že nové zastavitelné plochy (neboť plocha R38 tak bude na základě výše uvedeného posuzována) lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obvykle při návrhu nových zastavitelných ploch, kdy se neprokáže potřeba jejich vymezení, tak požaduje orgán ochrany ZPF za tyto plochy kompenzaci. Nové změnové lokality by měly splňovat podmínky obdobných charakteristik vyřazených lokalit (v porovnání s umístěním v návaznosti na zastavěné území, umístování na půdách alespoň stejné bonity, v porovnání s narušením zemědělského půdního fondu, obdobného rozsahu atd.)*

*Orgán územního plánování tedy navrhuje, aby návrh na změnu Územního plánu Jilemnice byl prověřen při zpracování příští změny územního plánu Jilemnice.*

**ZM schvaluje prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy určené pro bydlení v rodinných domech týkající se pozemků p. č. 815/1, 815/37 a 816/1, vše v k. ú. Hrabačov prostřednictvím pořízení příští změny územního plánu Jilemnice.**

- Odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Jilemnice, jako pořizovatel podle ustanovení § 6 odst. (1) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, obdržel dne 21. března 2023 podání: „Žádost o změnu územního plánu“ od Mgr. Zdeňka Vocáska. Obsahem tohoto dokumentu je návrh na změnu Územního plánu Jilemnice (dále jen „platný územní plán“) spočívající ve vymezení pozemků p. č. 129/1 a 127 v k. ú. Jilemnice jako zastavitelná plocha určená pro výstavbu objektů bydlení a současně vypuštění zastavitelné plochy R13 vymezené v platném územním plánu vydaném v roce 2011. Dle navrhovatele plocha R13, včetně jejího zpřístupnění po západní straně, není, a ani do budoucna nebude, využitelná z důvodu různých vlastnických vztahů a názorů na využití ploch zemědělského půdního fondu. Navrhovatel se při řešení svého návrhu odvolává na ustanovení stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že zastavitelné plochy nevyužité do pěti let od jejich vymezení v platném územním plánu, lze navrátit zpět do zemědělského půdního fondu. Plocha R13 je vymezená a nevyužitá po dobu 12 let. Dle názoru navrhovatele, kdy je v řešeném území dlouhodobý nedostatek reálně zastavitelných ploch (pro bydlení),*

což způsobuje odliv obyvatel, vymezení nové zastavitelné plochy (místo nevyužitelné plochy R13) tak vytvoří alespoň částečně potřebnou nabídku zájmových ploch s předpokládanou možností využití.

Pořizovatel posoudil úplnost údajů návrhu na pořízení změny územního plánu, předepsaných § 46 odst. (1) stavebního zákona, a vyhodnotil, že podání je úplné.

Dále se pořizovatel zabýval obsahem podání a vyhodnocením všech skutečností, které jsou rozhodující pro vymezení nových zastavitelných ploch, a k požadavku vyplývajícímu z podání vydává následující stanovisko:

Platný Územní plán Jilemnice vymezuje zastavitelné plochy pro různé druhy bydlení (obytné území venkovského charakteru, nízkopodlažní obytná zástavba, smíšené městské území) ve výměře 27,388 ha (údaje jsou převzaty z územního plánu). K datu 20. dubna 2023 je využito (za využité jsou pokládány plochy, v nichž uskutečněné oprávněné stavby jsou evidovány v katastru nemovitostí) celkem 3,84 ha, což je 14 % z celkové výměry. Dle ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch v platném územním plánu je zřejmé, že uvedená potřeba tedy nebude prokazatelná. Stavební zákon dále stanoví v § 102 odst. (3), že vlastníkov, nebo oprávněnému, kterému po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která umožnila zastavění pozemku, nepřísluší náhrada za změnu v území, která vznikne zrušením *určení pozemku k zastavění* (určení pozemku k zastavění vzniká jeho vymezením jako zastavitelná plocha, či její součást). A na toto ustanovení se odvolává navrhovatel při řešení návrhu na vymezení nové zastavitelné plochy, tedy provedení směny nevyužité plochy jejím vypuštěním ze zastavitelných ploch s následným vymezením nově navrhované plochy. Tento navrhovaný postup není v rozporu se stavebním zákonem.

Pořizovatel se dále zabýval zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), který je rovněž nutné při vymezení zastavitelných ploch respektovat, neboť ochrana zemědělských půd je veřejným zájmem. Jedná se především o ustanovení § 4, ze kterého vyplývá jakým způsobem a jaké kvality půdy lze pro vymezení nových zastavitelných ploch odejmout. Navrhované pozemky p. č. 129/1 o výměře 1,3389 ha a část pozemku p. č. 127 (východojižní část pozemku je vedena jako *Plocha bydlení – obytné území*) jsou vedeny v platném územním plánu pro způsob využití: *Plochy zemědělské – orná půda*. Svoji polohou navazují na zastavěné území, přístupné jsou z pozemku p. č. 128, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemek p. č. 129/1 je z převážné většiny veden v I. tř. ochrany, pouze 112 m<sup>2</sup> je veden ve IV. tř. ochrany, pozemek p. č. 127 nemá evidován žádný způsob ochrany. Předmětem posuzování pro odejmutí půdy bude tedy především pozemek p. č. 129/1, jehož odejmutí pro uvedený účel je v konfliktu s ustanovením § 4 zákona o ochraně ZPF. Z uvedeného důvodu je tedy navrhována směna s pozemky nacházejícími se v již vymezené zastavitelné ploše R13, pro kterou je tímto navrhováno zrušení *určení pozemků k zastavění*. Plocha R13 je vymezena na 18 pozemcích v jejich východní části s patnácti vlastníky, a její celková výměra, dle ÚPD, činí 2,306 ha. Téměř ve všech těchto případech se jedná o pozemky I. třídy ochrany, pouze malá severní část této plochy je ve IV. třídě. Stejně tak lze říci, že pozemky mají obdobnou charakteristiku (výskyt živočichů a rostlin, atd.). K datu vydání stanoviska pořizovatele tato plocha využita není a chybí odpovídající infrastruktura, především dopravní napojení území potřebné pro jeho případné využití.

Jak již bylo uvedeno výše, navrhovaný způsob směny pozemků ve stejné třídě ochrany a obdobné charakteristice není nezákonný, navrhovaná zastavitelná plocha by dále splňovala požadavek orgánu ochrany ZPF na nenarušování organizace zemědělského půdního fondu, její celistvost, odtokové poměry, nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací, apod. Směnou zemědělských půd lze navrátit jen část plochy k tomu určené, což je navrhováno, a to minimálně ve stejné výměře odpovídající nově vymežované zastavitelné ploše.

Z hlediska vyhodnocení využití ploch určených k rozvoji, především v oblasti bydlení, lze konstatovat, že tyto plochy využity nejsou, a jejich setrvávání v platném územním plánu brání dalšímu rozvoji a vytvoření požadované nabídky.

Orgán územního plánování tedy doporučuje, aby se Zastupitelstvo města Jilemnice zabývalo tímto předloženým návrhem a přijalo následující usnesení:

**ZM schvaluje** prověření požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy určené pro bydlení týkající se pozemků p. č. 129/1 a části pozemku p. č. 127 v k. ú. Jilemnice, spojené s redukcí stávající zastavitelné plochy R13, v příští změně územního plánu.

Pořizovatel územního plánu a jeho změn dále eviduje požadavek, resp. podnět Města Jilemnice na změnu stávajícího využití území týkající se ploch Z38 a R33. pozemky, na nich byl vymezený způsob využití vyznačen, byly nově uspořádány, resp. došlo k novému vymezení hranic těchto pozemků a cílem změny využití území je změna stávajícího funkčního uspořádání tak, aby plocha sportu byla vymezena v současných hranicích pozemku p. č. 741/6 a plocha R33 v hranicích pozemku 741/1 a přilehlých pozemcích, které součástí této plochy již jsou. Tento podnět pořizovatel neposuzuje a nepředkládá zastupitelstvu města k projednání (viz stavební zákon) zastupitelstvo města rozhoduje na základě tohoto podnětu přímo o pořízení změny územního plánu. Stejně tak může zastupitelstvo města rozhodnout na základě tohoto podnětu o zahájení úkonů k pořízení změny územního plánu s tím, že určený zastupitel ve spolupráci s pořizovatelem sestaví obsah změny územního plánu, popř. zpracuje a projedná zadání změny územního plánu, a zastupitelstvo o změně rozhodne na základě předložených podkladů (obsah změny + způsob zpracování změny, změna na základě schváleného zadání). Na základě výše uvedeného navrhuje pořizovatel zastupitelstvu města schválit následující usnesení:

- a) **ZM schvaluje** zahájit úkony k prověření obsahu změny, obsah bude vycházet z evidovaných žádostí, s navržením způsobu jejího pořízení.

(zodpovídá: .....)

- b) **ZM schvaluje pořízení Změny č. 5 Územního plánu Jilemnice podle ustanovení § 47 a následujících stavebního zákona (zadání, společné jednání, veřejné projednání).**

(zodpovídá: .....)

Pořizovatel dále upozorňuje, že všechny obce mají povinnost pořizovat změny územních plánů v jednotném standardu v případě, že bylo o obsahu změny územního plánu, jejím zadání, či zprávě o uplatňování územního plánu obsahující pokyny nahrazující zadání změny územního plánu, rozhodnuto (došlo k jejich schválení) po 1. 1. 2023. To klade nároky na zpracování i stávajících dokumentací v jednotném standardu, neboť se po vydání změny územního plánu vypracovává úplné znění, tj. změna se zpracuje do stávajícího územního plánu, a dokumentace musí mít stejné zpracování. To samé platí i o případném novém územním plánu. Na standardizaci lze u obcí s počtem obyvatel 5001 a výše čerpat finanční prostředky z operačního programu IROP.

16. 6. 2023

Marie Bedrníková, odbor územního plánování a stavebního řádu