

**Název bodu jednání:****Rozhodnutí o pořízení Změny č. 1 Územního plánu Příbram****Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracoval:** Ing. Přemek Bartoš, vedoucí Stavebního úřadu a územního**Napsal:** Vojtěch Vaverka, vedoucí odd. územního plánování

součinnost: Ing. Jiří Holý, určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem

**Projednáno:** Radou města Příbram dne 27.08.2019**Text usnesení RM:**

R.usn.č.834/2019

Rada d o p o r u č u j e ZM

schválit obecné zásady týkající se posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP dle přílohy.

R.usn.č.835/2019

Rada d o p o r u č u j e ZM

1) s c h v á l í t

v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. a), § 44, § 55a a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, pořízení Změny č. 1 Územního plánu Příbram, jejímž obsahem bude prověření návrhů na změnu č. 31, 32, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 56, 58, 59, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 a 71 dle přílohy č. 1 sloupce K/ tohoto usnesení. Obsahem změny bude v souladu se stanoviskem krajského úřadu posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území dle ust. § 19 odst. 2 stavebního zákona.

2) z a m í t n o u t

veškeré návrhy na změnu Územního plánu Příbram dle přílohy č. 1 tohoto usnesení, kromě návrhů uvedených pod bodem 1) tohoto usnesení.

3) s t a n o v í t,

že Změna č. 1 Územního plánu Příbram bude pořízena tzv. zkráceným postupem dle ust. § 55a a násl. stavebního zákona.

4) p o d m í n í t

v souladu s ust. § 55a odst. 6 stavebního zákona pořízení Změny č. 1 Územního plánu Příbram finanční spoluúčastí jednotlivých jejích navrhovatelů.

**Návrh usnesení č. 1:**

ZM

s c h v a l u j e

obecné zásady týkající se posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP dle přílohy č. 4 tohoto materiálu.

## Návrh usnesení č. 2:

ZM

1) s c h v a l u j e

v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. a), § 44, § 55a a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, pořízení Změny č. 1 Územního plánu Příbram, jejímž obsahem bude prověření návrhů na změnu č. 31, 32, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 56, 58, 59, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 a 71 dle přílohy č. 1 sloupce K/ tohoto usnesení. Obsahem změny bude v souladu se stanoviskem krajského úřadu posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území dle ust. § 19 odst. 2 stavebního zákona.

2) z a m í t á

veškeré návrhy na změnu Územního plánu Příbram dle přílohy č. 1 tohoto usnesení, kromě návrhů uvedených pod bodem 1) tohoto usnesení.

3) s t a n o v u j e,

že Změna č. 1 Územního plánu Příbram bude pořízena tzv. zkráceným postupem dle ust. § 55a a násl. stavebního zákona.

4) p o d m í ň u j e

v souladu s ust. § 55a odst. 6 stavebního zákona pořízení Změny č. 1 Územního plánu Příbram finanční spoluúčastí jednotlivých jejích navrhovatelů.

## Důvodová zpráva:

### Současný stav Územního plánu Příbram

V roce 2018 byl dokončen proces tzv. úpravy Územního plánu Příbram (ÚP) dle § 188 odst. 1 stavebního zákona. Důvodem úpravy byla skutečnost, že původní ÚP byl schválen v roce 2002, tj. za účinnosti „starého“ stavebního zákona (č. 50/1976 Sb.). Od poč. roku 2007 je v účinnosti „nový“ stavební zákon (č. 183/2006 Sb.), který platnost územních plánů schválených za účinnosti „starého“ stavebního zákona časově ohraničuje do konce roku 2022. Úpravou ÚP došlo k sesouladění ÚP se stávající legislativou, aniž by byla ovlivněna stanovená koncepce (věcné řešení). Zároveň se tímto krokem (úpravou) město Příbram vyhnulo riziku, že by počínaje rokem 2023 pozbylo platného územního plánu. Stávající „upravený“ ÚP nabyl účinnosti dne 17.07.2018 a lze konstatovat, že z tohoto pohledu se město Příbram nachází ve stabilní situaci.

ÚP je v současnosti stabilizován i z dalších hledisek, z nichž za stěžejní považujeme:

1/ dostatek zastavitelných ploch (aktuální bilance je uvedena v příloze č. 2 materiálu),

2/ soulad s nadřazenými dokumenty (celorepubliková úroveň – Politika územního rozvoje ČR, krajská úroveň – Zásady územního rozvoje Stč. kraje).

ÚP je k nahlížení kompletně zveřejněn mj. na webu [www.pribram.eu](http://www.pribram.eu) (město Příbram – rozvoj města a územní plán – územní plán).

### Postup pořízení změny, vč. vysvětlení tzv. „zkráceného postupu“

Obecně – změna ÚP (stejně jako pořízení nového ÚP) není jednorázovým aktem, kdy by zastupitelstvo svým hlasováním ÚP jednoduše změnilo. Změna ÚP je poměrně komplikovaným, časově i finančně náročným procesem, v rámci kterého je prověřováno, zda ten který konkrétní záměr je či není možný (příp. zda je možný za určitých podmínek). Do procesu změny ÚP vstupují tzv. dotčené orgány, které hájí veřejné zájmy v rámci své zákonem svěřené působnosti, dosažení shody všech příslušných dotčených orgánů je základní podmínkou výsledného vydání změny ÚP. Není-li této dohody dosaženo, potom změna ÚP nelze vydat a výsledkem změny je zachování stávajícího stavu. Dále do procesu změny ÚP vstupují sousední obce, osoby, jejichž práva mohou být změnou ÚP dotčena a v neposlední řadě i veřejnost.

Procedurálně je proces změny ÚP nastaven tak, že v první fázi (kde se nyní nacházíme) jsou návrhy na změnu předloženy zastupitelstvu k rozhodnutí o tom, u kterého návrhu na změnu schválit pořízení a který návrh na změnu zamítnout (viz níže - odstavec „Návrhy na změnu ÚP“). Tam, kde zastupitelstvo pořízení změny zamítne, celý proces změny končí - na změnu ÚP neexistuje právní nárok, jde o rozhodnutí v rámci samostatné působnosti a není proti němu odvolání (nejedná se o správní řízení). Ty návrhy, u kterých zastupitelstvo schválí pořízení změny, potom tvoří samotný obsah změny. Je uzavřena smlouva mezi městem a projektantem změny (osoba s příslušnou

autorizací), který zpracuje tzv. návrh změny. Návrh změny je dále projednáván dle příslušných procedur stavebního zákona (dotčené orgány, sousední obce, vlastníci pozemků, veřejnost) a výsledný projednaný a upravený návrh změny je předložen zastupitelstvu k finálnímu vydání. Změna ÚP je vydávána formou tzv. opatření obecné povahy dle správního řádu.

„Velká“ novela stavebního zákona (č. 225/2017 Sb.) účinná od poč. roku 2018 zavedla mj. možnost tzv. zkráceného postupu pořizování změny ÚP (§ 55a a násl. stavebního zákona). Podstata spočívá v tom, že oproti „nezkrácenému“ postupu je určitá etapa vypuštěna (zadání) a určité další etapy jsou sloučeny (společné jednání a veřejné projednání). V celkovém součtu se jedná o časovou úsporu řádově měsíců. Proto využití tohoto postupu doporučujeme.

Předpokladem využití zkráceného postupu je zajištění stanoviska KÚ z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., tj. zda změna bude či nebude posuzována z hlediska vlivu na životní prostředí (SEA), resp. zda součástí změny bude posouzení vlivu na udržitelný rozvoj území. Uvedené stanovisko bylo s předstihem zajištěno a jeho závěrem je požadavek, aby změna byla posuzována z hlediska vlivů na ŽP. Zda ten který konkrétní návrh na změnu ÚP je důvodem pro zpracování SEA je uvedeno v příloze usnesení č. 1 sloupci J/.

#### Návrhy na změnu ÚP

V současnosti je zastupitelstvu předkládáno cca 70 návrhů na změnu ÚP – viz příloha č. 1 usnesení. Ve vztahu k těmto návrhům existuje pouze ta zákonná povinnost, že návrhy musejí být předloženy zastupitelstvu k rozhodnutí a o výsledku jednání musí být navrhovatel vyrozuměn. Tato povinnost nijak nepředjímá, zda bude či nebude tomu kterému konkrétnímu návrhu vyhověno – jak je uvedeno výše, změna ÚP není z právního hlediska nárokovatelná.

Většina předkládaných návrhů na změnu ÚP je podána vlastníky daných pozemků. Několik návrhů je iniciováno v součinnosti pořizovatel, autor ÚP, městský architekt – jde zejména o obecnější problematiku, kdy potřeba dílčích korekcí vychází především z praxe.

Z přehledu návrhů na změnu ÚP je zřejmé, že u většiny návrhů se jedná o požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch. Tento typ změny ÚP je problematický z toho důvodu, že zde existuje jasně formulovaná zákonná podmínka – ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, které stanoví, že další zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymezen pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Tuto skutečnost prokazuje pořizovatel a jde o objektivní průkaznost, která existuje v tom případě, že většina zastavitelných ploch je již vyčerpána (zastavěna) a tudíž daná obec (město) nutně potřebuje vymezen nové zastavitelné plochy pro svůj další územní rozvoj. V případě města Příbram toto prokázat nelze, neboť ÚP disponuje značným množstvím zastavitelných ploch – viz příloha č. 2 materiálu.

#### „Kompenzace“ vymezení nové zastavitelné plochy

Ve výše popsané situaci bude-li chtít zastupitelstvo některému z uvedeného typů návrhů na změnu vyhovět, tj. vymezen další novou zastavitelnou plochu, bude muset být toto „vykompenzováno“ zrušením zastavitelnosti plochy jiné o stejné výměře tak, aby v celkovém součtu nedošlo k navýšení zastavitelných ploch. Na otázku zrušení zastavitelnosti pozemku a příp. nároku na náhradu neexistuje v právní obci jednoznačný názor, ucelenější judikatura se teprve vytváří a věc je předmětem právních diskusí a různých pohledů. Z tohoto důvodu jsme zajistili vypracování právní analýzy v dané věci advokátem Mgr. Vítězslavem Dohnalem, který se na danou problematiku specializuje (viz příloha materiálu č. 3).

#### Úhrada nákladů na pořizení změny

V souladu s ust. § 55a odst. 6 stavebního zákona může (nemusí) zastupitelstvo podmínit pořizení změny finanční účastí navrhovatele - konkrétně jde o náklady na zpracování změny ÚP, úplného znění ÚP po vydání změny, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

#### Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP

Rada města Příbram ve spolupráci s určeným zastupitelem, pořizovatelem, autorem ÚP Příbram a městským architektem zformulovala obecné zásady, týkající se posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP (příloha č. 4 materiálu). Tyto zásady rada doporučuje zastupitelstvu schválit a řídit se jimi

**Protože se jedná o poměrně složitou a rozsáhlou problematiku, kterou je obtížné obsáhnout pouhým textem, jsme připraveni kdykoliv na vyžádání členům zastupitelstva města poskytnout osobní konzultace, vysvětlení, apod..**

**Příloha usnesení:**

- 1/ Návrhy na změnu ÚP
  - A/ Přehledová tabulka
  - B/ Veškeré návrhy na změnu na podkladě grafiky ÚP (klad listů, 6 x A3)
  - C/ Vybrané návrhy na změnu na podkladě grafiky ÚP (zvětšeniny – 4 x A4)
  - D/ Vybrané návrhy na změnu na podkladě ortofotomapy (zvětšeniny – 4 x A4)

**Příloha materiálu:**

- 2/ Aktuální bilance zastavitelných ploch ÚP Příbram
- 3/ Problematika náhrad za změnu v území
  - A/ Formulace dotazu
  - B/ Právní analýza (Mgr. Dohnal)
- 4/ Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP Příbram