



MULNX00J5UD6

Městský úřad Louny
odbor stavebního úřadu a životního prostředí
Mírové náměstí 35, 440 23 Louny

Spisová značka: MULN/6571/2014/SU/ZZ

Louny 23.06.2014

Číslo jednací: MULNCJ 45895/2014

Oprávněná

úřední osoba: Bc. Zbyněk Zeibich

Sídlo: Pod Nemocnicí 2379, Louny

Telefon.: 415 621 210

Fax: 415 621 200

E-mail: zeibich@mulouny.cz

VYJÁDRĚNÍ ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

k procesu pořizování návrhu územního plánu Cítoliby

Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení územního plánování a památkové péče (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na žádost, kterou dne 03.06.2014 podal Městys Cítoliby, IČO 556262, Zeměšská č.p. 219, 439 02 Cítoliby ve věci **sdělení termínu předložení návrhu územního plánu Cítoliby zastupitelstvu městyse ke schválení** sděluje:

Proces pořizování návrhu územního plánu Cítoliby provázejí od jeho počátku značné komplikace, které by ve svých důsledcích mohly mít významný vliv na rozpočet městyse Cítoliby.

Pořizovatel v následujících bodech nastíní problémy, které vedly k prodloužení lhůty procesu pořizování návrhu územního plánu:

1. Nabytí účinnosti § 102 stavebního zákona k 01.01.2012

Prvním významným zásahem do procesu pořizování územního plánu bylo nabytí účinnosti § 102 stavebního zákona dnem 01.01.2012, jehož účelem je (i v podobě po 01.01.2013) zajistit stabilitu územních plánů a ochranu vlastnických práv. Toto ustanovení stavebního zákona, zjednodušeně řečeno, ukládalo povinnost obcím uhradit náklady za změny v území, tj. vyplatit vlastníkům nemovitostí, kteří v důsledku vydání územního plánu nebo jeho změny ztratili možnost zastavení svých pozemků, rozdíl mezi cenou zastavitelného pozemku a cenou pozemku nezastavěného území. Až do konce roku 2012, tj. do 01.01.2013, kdy vešla v platnost novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., nebyla problematika ustanovení § 102 nijak komentována ani jinak metodicky upravena.

Pořizovatel na tuto problematiku reagoval již v návrhu zadání územního plánu tím, že doporučil převzetí veškerých zastavitelných ploch z platného územního plánu sídelního útvaru a jeho pozdějších změn.

Po společném jednání vydal krajský úřad na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí negativní stanovisko k plochám „průmyslové zóny“ v severní části katastrálního území. Pokud by tedy pořizovatel pokračoval v procesu pořizování mohly městyse vzniknout náklady na vyplacení náhrad za změny v území.

K vyřešení došlo až 01.01.2013, kdy vešla v platnost novela stavebního zákona č. zákona 350/2012 Sb., která upravila znění § 102 stavebního zákona a omezila dobu, po kterou náleží vlastníkům náhrady za změny v území, na dobu 5 let.

2. Novela stavebního zákona

K 01.01.2013 nabyl účinnosti zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, který vnesl do procesu pořizování nové činnosti a změny obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění. Zpracovatel (projektant) návrhu územního plánu byl tak nucen upravit návrh územního plánu. Tato úprava proběhla na přelomu roku 2012 a 2013, kdy upravený návrh byl pořizovateli odevzdán v průběhu ledna 2013. Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona dodatečně zveřejnil návrh územního plánu tak, aby každý k němu mohl uplatnit připomínky.

3. Připomínky k návrhu územního plánu

V souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona bylo k návrhu územního plánu uplatněno celkem 21 připomínek. Vzhledem k obsahu připomínek, kdy většina se týká ploch „průmyslové zóny“ v severní části katastrálního území, je nutné tyto připomínky řádně a podrobně vyhodnotit.

4. Územní rozhodnutí o umístění záměru „AGARA Industrial Park Louny“

Do procesu pořizování významně zasáhlo územní řízení záměru společnosti Agara industrial Estate a.s., „AGARA Industrial Park Louny“ vedené zdejší stavebním úřadem. Územní řízení bylo zahájeno v roce 2009 podle platného územního plánu sídelního útvaru a jeho pozdějších změn. Samotný problém byl v neurčitosti výsledku územního řízení a termínu nabytí účinnosti územního rozhodnutí. Pokud by totiž došlo k vydání nového územního plánu a nabytí jeho účinnosti ještě před vydáním územního rozhodnutí, byl by stavební úřad vázán platným a účinným územním plánem (novým územním plánem), se kterým by byl záměr skladovacích hal „AGARA“ v rozporu a nebylo by možné vydat územní rozhodnutí. V takovém případě by mohl městyse hrozit soudní spor, neboť stavebník by marně vynaložil finanční prostředky na přípravu stavby atd..

Výše uvedené 4 komplikace nejsou úplným výčtem problémů, ale jsou pro proces pořizování návrhu územního plánu Cítoliby nejzásadnější. Cílem pořizovatele bylo pouze nastínění složitosti celého procesu. Lze konstatovat, že se jedná o jeden z nejsložitějších územních plánů pořizovaných v současné době úřadem územního plánování.

Před předložením návrhu územního plánu Cítoliby zastupitelstvu městyse k jeho vydání je nutné ještě provést:

- dokončit vyhodnocení připomínek podle § 51 stavebního zákona,
- provést veřejné jednání podle § 52 stavebního zákona (v případě uplatnění připomínek nebo námitek, kterým by bylo po projednání vyhověno, je nutné provést opakované veřejné projednání v rozsahu přijatých úprav),
- provést vyhodnocení návrhu územního plánu podle § 53 stavebního zákona.

Z výše uvedených důvodů předpokládáme termín předložení ve čtvrtém čtvrtletí tohoto roku až první čtvrtletí roku 2015.

Kateřina Aksamitová
vedoucí odboru stavebního úřadu a životního prostředí
Městský úřad Louny

otisk úředního razítka

Obdrží:

Účastníci (dodejky)
Městys Cítoliby, IDDS: m6nbewb