

Možnosti řešení regulace soukromých stavebních záměrů

Důvodová zpráva

V souvislosti s usnesením Zastupitelstva města Milevska č.65/23 ze dne 29. března 2023:

Zastupitelstvo města Milevska

I. bere na vědomí petici doručenou městu Milevsku dne 25.01.2023, kterou je požadováno nepovolení výstavby bytového domu v zadním traktu Jarlochovy a Masarykovy ulice a stanovení všeobecných podmínek výstavby,

II. ukládá úřadu města vypracování materiálu s možnostmi řešení regulace soukromých stavebních záměrů ze strany Zastupitelstva města Milevska a jeho předložení při příštím jednání zastupitelstva,

III. ukládá starostovi města jednat s investorem o jeho stavebním záměru a nalezení kompromisního řešení ohledně výstavby v zadním traktu Jarlochovy a Masarykovy ulice,

předkládá odbor regionálního rozvoje Radě města Milevska informaci o následujících možnostech regulace soukromých stavebních záměrů ze strany města Milevska:

1) Územní plán (§ 43 a násl. stavebního zákona)

Jedná se o základní koncepční rozvojový dokument, který je závazný pro rozhodování v území, a o jehož pořízení a vydání rozhoduje zastupitelstvo města. Tento dokument je však omezen svou podrobností řešení, která je striktně zákonem stanovena. Územní plán se zpracovává v měřítku katastrální mapy, ale vydává se minimálně v měřítku 1:5 000. Z uvedeného vyplývá, že podrobnost regulace záměrů v území nemůže být stanovena na jednotlivé pozemky, či stavby. Proto územní plán ve své urbanistické koncepci řeší pouze funkční využití ploch (nikoliv pozemků) a stanovuje regulaci v maximech a minimech (maximální podlažnost, minimální procento ozelenění...). Stávající Územní plán sídelního útvaru Milevsko dokonce ani takovouto regulaci neobsahuje. Nový územní plán je již zpracován dle nových právních předpisů a regulace území je tak stanovena v souladu se zákonem.

Územním plánem tedy město může regulovat stavební záměry, ale pouze v obecné rovině – stanoví funkční náplň jednotlivých ploch (výroba, bydlení, občanská vybavenost) a navrhne maximální výšku a objem objektů. Případná změna této dokumentace je však velice časově a procesně náročná. Samo zastupitelstvo nemůže, bez procesu vedeného úřadem územního plánování a projednávání s dotčenými orgány a veřejností, průběh a konečný výsledek změny ovlivnit.

2) Regulační plán (§ 61 a násl. stavebního zákona)

Jedná se o tzv. podrobnější územně plánovací dokumentaci, která doplňuje a rozvíjí územní plán. O pořízení a vydání regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo města. Regulační plán se zpracovává pro jednotlivá území (plochy i pozemky) a ve své podrobnosti může řešit vlastně vše, co se týká vzhledu, velikosti, konkrétního umístění jednotlivých objektů a to vč. typu zastřešení, barevnosti a materiálů fasád, velikostí stavebních výplní, umístění a kapacit parkovišť, napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Regulační plán může nahradit územní rozhodnutí pro jednotlivé stavby, a tak se okruh účastníků a jejich práva liší od procesu pořízení územního plánu. Vzhledem

k podrobnosti a způsobu pořizování je tento dokument velmi složité projednat a vydat. V případě, že se regulační zpracovává pouze na malou lokalitu a směřuje k regulaci konkrétního záměru, může vlastník podávat námitky proti navrženému řešení a proces pořizení se tak prodlužuje.

3) Stavební uzávěra (§ 97 a násl. stavebního zákona)

Úzce souvisí s výše uvedeným. Územní opatření o stavební uzávěře vydává v přenesené působnosti rada města formou opatření obecné povahy. Dle ustanovení §97, odst. 1 stavebního zákona „*Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném konkrétním území. Územní uzávěra se vydává v případě, že by stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořizení nebo o pořizení její změny. Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce*“. Z uvedeného vyplývá, že rada města může pro konkrétní vymezené území vydat stavební uzávěru. Stavební uzávěra však může být vydána až po schválení pořizení změny územního plánu nebo pořizení regulačního plánu, která směřuje k regulaci území dotčeného stavební uzávěrou. Doba platnosti stavební uzávěry pak může být omezena např. vydáním změny územního plánu nebo regulačního plánu.

4) Město, jako účastník řízení

Město Milevsko je prostřednictvím odboru investic a správy majetku účastníkem všech řízení vedoucích k umístění staveb na území města. Město Milevsko tak má ze zákona všechna práva a povinnosti účastníka řízení, může vznášet námitky, připomínky, jako případný vlastník dotčeného pozemku pak musí udělit souhlas se stavbou, atd.

Jedná se o procesně i časově nejjednodušší způsob regulace stavebních záměrů ze strany města. V případě, že je město vlastníkem pozemků, které jsou přímo dotčeny stavebním záměrem (nejedná-li se o sítě dopravní a technické infrastruktury), musí udělit souhlas se stavbou. Pokud by město takový souhlas nevydalo, záměr může být povolen. V případě, že záměrem nejsou pozemky ve vlastnictví města přímo dotčeny, může město, jako účastník řízení, vznášet k záměru námitky. Tyto námitky však musí být řádně odůvodněny. Pokud by námitka nebyla řádně odůvodněna, příslušný stavební úřad námitku vyhodnotí, jako neodůvodněnou a zamítne ji. V případě, že by město mělo ke stavebnímu záměru námitku a chtělo ji uplatnit, doporučujeme úzce spolupracovat s právní kanceláří.

5) Vyhlášky města a nařízení města

Zastupitelstvo a rada obce nemůže ve své působnosti (§10 až 14 zák. č. 128/2000Sb. o obcích) vydávat nařízení a ukládat povinnosti obecně závaznou vyhláškou ve věcech, které přísluší orgánům státní správy v přenesené působnosti. To znamená, že město nemůže svým nařízením nebo obecně závaznou vyhláškou nahradit v řešení jakoukoliv územně plánovací dokumentaci. Územně plánovací dokumentaci sice zastupitelstvo obce vydává a schvaluje její pořizení, ale nelze tak učinit bez jejího projednání v procesu, který striktně stanoví stavební zákon a jeho prováděcí předpisy.

Informace o jednání pana starosty Ing. Ivana Radosty s investorem Ing. Markem Masopustem.

Dne 14.04.2023 proběhla schůzka k problematice zástavby v ulici Jarlochova v Milevsku. Záměrem investora je výstavba bytového domu, na pozemku č. parc. 313/1 v katastrálním území Milevsko. Jedná se o dvoupodlažní dům s třetím ustupujícím podlažím, s parkovacími

stáními a dopravním napojením do Jarlochovy ulice. Součástí zástavby jsou i inženýrské sítě – připojení na elektro, vodu a kanalizaci. Byl předložen návrh stavby, bylo diskutováno o dalších možnostech a variantách zástavby. V závěru jednání investor konstatoval, že hodlá v přípravě stavby dále pokračovat a nebrání se diskuzi se sousedy o možném oplocení nebo dalších úpravách k zajištění určitého soukromí sousedů.

Jméno zpracovatele, datum vyhotovení. Petr Gono, Jaroslav Bolek, 25.04.2023