

Město Trutnov

Městský úřad Trutnov – odbor rozvoje města,
oddělení územního plánování
Slovanské náměstí 165
Trutnov
541 16

k č. j. MUTN 2408/2020

V Hradci Králové dne 27.1.2020

Dat. zprávou

Vyjádření ke změně č. 3 územního plánu Trutnov**I.**

Naše společnost byla vyrozuměna ze strany Městského úřadu Trutnov – odbor rozvoje města, oddělení územního plánování, jako pořizovatele územně plánovací dokumentace pro město Trutnov, ve věci „Změny č. 3 územního plánu Trutnov“ přípisem ze dne 8.1.2020, ve kterém byla naše společnost s odkazem na údajné projednání našeho záměru s orgánem ochrany ZPF na Krajském úřadu Královéhradeckého kraje, odboru životního prostředí, vyzvána k zajištění adekvátní náhrady za námi navrhovaný budoucí zábor zemědělského půdního fondu v podobě navrácení pozemků v současné době vymezených v územním plánu Trutnov k zastavění. Navrácené pozemky pak musí mít totožnou výměru a třídu (BPEJ) a zároveň by se mělo jednat o pozemky, které jsou v současném územním plánu vymezeny pro stejné funkční využití, jaké má náš předmětný návrh na změnu funkčního využití.

Požadavek na zajištění adekvátní náhrady Vám pak máme předložit nejpozději do 31.1.2020.

II.

S ohledem na výše uvedené je pak nutno zmínit několik podstatných věcí. V uvedené věci se již jedná o druhou žádost o změnu územního plánu týkající se pozemku p.č.1865/1 v k.ú. Trutnov, kdy u předchozí žádosti nedošlo ke stanovení požadavku na zajištění tzv. adekvátní náhrady za zábor ZPF, proto je teď naše společnost uvedeným požadavkem zcela zaskočena a považuje jej jako možné účelové jednání či jistý alibizmus, jak opětovně její žádosti nevyhovět, o čemž svědčí i fakt, že předmětný přípis

jí byl zasilán poštou a nikoli do datové schránky, jak by mělo být dle zákonných předpisů (konkrétně dle ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů). S ohledem na tuto skutečnost žádáme, aby veškeré další písemnosti byly naší společnosti zasílány výhradně již prostřednictvím datové schránky! Účelovost jednání nadepsaného úřadu je dále možné dle našeho názoru spatřovat i v nesmyslně krátkém časovém intervalu v délce 3 týdnů na zajištění tzv. adekvátní náhrady za zábor ZPF.

Nutno je zdůraznit, že naše společnost s městem Trutnov vycházela vždy vstřícně, kdy v minulém roce na žádost města Trutnov s ním podepsala dohodu o směně pozemků, která městu umožnila do budoucna vybudovat v dané lokalitě chodník ke komunikaci K Valům a dále společnosti Vodovody a kanalizace Trutnov a.s. umožnila na jejím pozemku umístit stavbu čerpací stanice vody, kdy pokud by této žádosti naše společnost nevyhověla, tak mohlo dojít k ohrožení zásobování pitnou vodou celé městské části Oblanov. Přitom na jiném místě nebylo vybudování této čerpací stanice dle informací od VaK Trutnov možné.

III.

Náhrada za zábor ZPF je dle naší společnosti věcí především pořizovatele územního plánu a nelze ji požadovat po jednotlivých žadatelích, jelikož to nejsou žadatelé, kdo mají určovat změny v území, ale pouze pořizovatel územního plánu spolu s dotčenými orgány, který má tuto pravomoc. Náleží mu současně i možnost nejenom měnit pozemky z nezastavitelného území na zastavitelné, ale i opačně, pokud na nich dlouhodobě není plánována výstavba a nejsou k ní činěny žádné kroky. K tomu lze pak odkázat na ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dle kterého *„Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo **po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu** nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“* Tedy zajištění adekvátní náhrady leží plně na pořizovateli územního plánu, který by měl dokonce dle ustanovení § 55 stavebního zákona pravidelně nejméně jednou za 4 roky kontrolovat uplatňování územního plánu a zprávou informovat zastupitelstvo města.

Touto pasivitou pořizovatele a přesouváním povinnosti zajistit náhradu za zábor ZPF na jednotlivé žadatele fakticky dochází k blokování další výstavby v žádaných lokalitách města, neboť na současných pozemcích určených územním plánem města k výstavbě rodinných domů nikdo nestaví a současně bez jejich zastavění není možné určit další pozemky k zastavění (fakticky se tak jedná o začarovaný kruh).

IV.

I přes výše uvedené naše společnost přepracovala svou žádost na změnu územního plánu, kdy tímto sděluje, že z původně plánovaných 18600 m² požaduje změnit pouze cca polovinu této plochy o výměře cca 9200 m², když polovina z této plochy je ve stávajícím územním plánu uvedena v územní rezervě pro možnou budoucí výstavbu, tedy s výstavbou na ní je počítáno, a nový zábor ZPF tedy činí pouze polovinu této plochy o výměře 4600 m². Uvedená plocha současně navazuje na zástavbu rodinných domů v okolí a má dobrou dopravní dostupnost na centrum města. Dále je s ohledem na zásadu ekonomického a efektivního využití území nutné zdůraznit, že bezprostředně u pozemku (který je předmětem žádosti o změnu ÚP) jsou již zcela vybudovány inženýrské sítě, které je možné bez dalšího využít. Rovněž příjezdová komunikace k pozemku je v současné době již z jedné strany zastavěna zástavbou rodinných domů, kdy je zcela z pohledu zásady na efektivní využití území vhodné, aby zástavba rodinných domů byla po obou stranách komunikace.

Ke shora uvedeným tvrzením se rovněž přiklání Krajský úřad Královéhradeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (konkrétně Ing. Kateřina Beranová a Ing. Jiří Pechar), se kterými jsme celou záležitost osobně konzultovali a bylo nám sděleno, že oproti návrhům jiných žadatelů má náš návrh logickou návaznost na zastavěné území, z pohledu využití území by bylo naopak rozumné, aby došlo k zástavbě právě v této lokalitě.

Přílohy: Fotomapa se změněnou žádostí o změnu územního plánu

V.

Jako možné náhrady za tento nový požadovaný zábor ZPF lze v dané lokalitě označit celou řadu pozemků, které by v souladu s výše uvedeným ustanovením stavebního zákona umožňovaly provést tuto změnu v území bez možnosti vyplácet náhradu vlastníkovu pozemku. Nicméně sám pořizovatel územního plánu město Trutnov takové pozemky vlastní a některé se dokonce i dlouhodobě bezúspěšně snaží prodat. Tyto pozemky jako např. p.č. 4369 v k.ú. Starý Rokytník (výměra 1796 m², třída ochrany ZPF I. třída), p.č. 290/1 k.ú. Starý Rokytník (výměra 1590 m², třída ochrany ZPF I. a IV. třída), uvádí naše společnost jako možné náhrady za požadovaný nový zábor ZPF.

Dále případně navrhuje jako náhradu za požadovaný zábor ZPF tyto pozemky:

- Pozemek p. č. 1408/12 v k.ú. Horní Staré Město (výměra 24.463 m², třída ochrany ZPF I. a IV. třída),
- Pozemek p. č. 1408/13 v k.ú. Horní Staré Město (výměra 25.905 m², třída ochrany ZPF I. a IV. třída),
- Pozemek p. č. 860/1 v k.ú. Trutnov (výměra 27.980 m², třída ochrany ZPF I. třída),

Veškeré shora uvedené pozemky jsou územním plánem určeny k zastavění pro účely bydlení, přesto však vlastníci těchto pozemků na předmětných pozemcích nezačali v přechodích 5 letech jakoukoli stavební činnost.

S pozdravem

Za H&D Property Investment s.r.o.
JUDr. Lukáš Haase, jednatel

