



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 22. 6. 2017

Bod programu: 17

Předkládá: Lesák Ivo, místostarosta města

Okruh zpracovatelů: Odbor rozvoje města

Zpracoval: Ing. arch. Marek Kuchta vedoucí odboru rozvoje města
Pavel Žeravík, referent odboru rozvoje města

Název bodu: **Projednání návrhu na změnu Územního plánu Hranic**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. VARIANTA

1) zamítá

dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. f) a § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) návrh na změnu územního plánu Hranic, který podali pan Petr Menšík, Vrchlického 896, 753 01 Hranice, a paní Svatava Menšíkova, Vrchlického 875, 753 01 Hranice – pozemky parc. č. st. 573/3, parc. č. 1552/1, parc. č. 1552/2 a parc. č. 1552/3 v k. ú. Hranice – navrhovaná změna funkčního využití území ze stávající plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV1) a plochy zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) na plochu bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI), která umožní výstavbu rodinného domu dle důvodové zprávy.

2. VARIANTA

1) bere na vědomí

návrh na změnu územního plánu Hranic, který podali pan Petr Menšík, Vrchlického 896, 753 01 Hranice, a paní Svatava Menšíkova, Vrchlického 875, 753 01 Hranice – pozemky parc. č. st. 573/3, parc. č. 1552/1, parc. č. 1552/2 a parc. č. 1552/3 v k. ú. Hranice – navrhovaná změna funkčního využití území ze stávající plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV1) a plochy zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) na plochu bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI), která umožní výstavbu rodinného domu.

2) ukládá

pořizovateli územního plánu, Městskému úřadu Hranice, odboru rozvoje města, oddělení územního plánování, předložit návrh na změnu územního plánu Hranic, který podali pan Petr Menšík, Vrchlického 896, 753 01 Hranice, a paní Svatava Menšíkova, Vrchlického 875, 753 01 Hranice, po zpracování územních studií Pod Hůrkou (územní studie v územním plánu Hranic označeny US 1 – US 6).

T: 1. pololetí 2018

O: Ing. arch. Marek Kuchta

3. VARIANTA

1) schvaluje

dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. f) a § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) pořízení změny územního plánu Hranic dle předloženého návrhu, který podali pan Petr Menšík, Vrchlického 896, 753 01 Hranice, a paní Svatava Menšíkova, Vrchlického 875, 753 01 Hranice – pozemky parc. č. st. 573/3, parc. č. 1552/1, parc. č. 1552/2 a parc. č. 1552/3 v k. ú. Hranice – navrhovaná změna funkčního využití území ze stávající plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV1) a plochy zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) na plochu bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI), která umožní výstavbu rodinného domu.

2) schvaluje

v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

PODVARIANTA 3.1 požadovat po navrhovatelích změny úplnou úhradu nákladů

PODVARIANTA 3.2 nepožadovat po navrhovatelích změny žádnou úhradu nákladů

PODVARIANTA 3.3 jiný návrh

3) ukládá

pořizovateli územního plánu Hranic, Městskému úřadu Hranice, odboru rozvoje města, oddělení územního plánování, zahájit práce na pořizování změny územního plánu Hranic.

T: 14. 12. 2017

O: Ing. arch. Marek Kuchta

Předcházející usnesení ve věci:

č. 368/2016 – ZM 16 ze dne 6. 10. 2016

Důvodová zpráva:

Úvod

Územní plán Hranic byl zpracován Urbanistickým střediskem Ostrava, s.r.o., v letech 2010-2016. Zastupitelstvo města Hranic usnesením č. 270/2016 – ZM 13 ze dne 28. 4. 2016 vydalo formou opatření obecné povahy č. j. OSUZPD/5666/16 Územní plán Hranic (dále jen „územní plán“). Územní plán nabyl účinnosti 18. 5. 2016.

Zastupitelstvo města usnesením č. 447/2016 - ZM 18 ze dne 15. 12. 2016 v souladu s ustanovením § 55 odst. 2 a § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) schválilo postup pořizování změn územního plánu tak, že splňuje-li návrh na pořízení změny všechny stanovené náležitosti, pořizovatel jej posoudí a se svým stanoviskem bezodkladně předloží k rozhodnutí zastupitelstvu města.

Návrh na změnu Územního plánu Hranic

Pořizovatel územního plánu Hranic, Městský úřad Hranice, odbor rozvoje města, oddělení územního plánování (dále je „pořizovatel“), obdržel 3. 5. 2017 od paní Svatavy Menšíkové, Vrchlického 875, 753 01 Hranice a pana Petra Menšíka, Vrchlického 896, 753 01 Hranice (dále též „navrhovatelé změny“), podnět na pořízení změny územního plánu Hranic na pozemcích parc. č. st. 573/3, parc. č. 1552/1, 1552/2 a 1552/3 v k. ú. Hranice (lokalita paseky u Kostelíčka) z plochy zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) a plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV1) na plochu bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) z důvodu výstavby rodinného domu pro rodinného příslušníka.

Podle § 46 stavební zákona pořizovatel po převzetí podnětu na pořízení změny územního plánu posoudí úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy a v případě nedostatků vyzve navrhovatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil.

V podnětu na změnu Územního plánu Hranic chyběl návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu. Pořizovatel navrhovatelé změny vyzval dopisem č. j. ORM/6609/17 ze dne 10. 5. 2017 k doplnění návrhu do 9. 6. 2017. Navrhovatelé změny údaje 16. 5. 2017 doplnili.

Vyjádření pořizovatele k návrhu na změnu územního plánu

V územním plánu jsou pozemky parc. č. st. 573/3, parc. č. 1552/1, 1552/2 a 1552/3 v k.ú. Hranice (lokalita Paseky U Kostelíčka) zahrnuty do zastavěného území do plochy zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) a do plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV1). Plocha BV1 připouští ke stávajícím objektům dostavět stavby související s bydlením, případně stavby s omezeným chovem hospodářských zvířat. Pozemky nových staveb pro bydlení jsou nepřipustné. Obdobné využití pozemků navrhuje územní plán i pro stávající zemědělské usedlosti nebo rodinné domy na pasekách.

V bezprostřední blízkosti pozemků parc. č. 1552/1 a 1552/3 v k. ú. Hranice je v územním plánu navržena nová plocha veřejná prostranství (PV) pro vybudování obslužné komunikace a pro vybudování technické infrastruktury.

Koncepce v územním plánu v lokalitě Pod Hůrkou a U Kostelíčka (území za železniční tratí Hranice – Valašské Meziříčí) je navržena tak, že nejprve je nutné dostavět stávající návrhové plochy pro bydlení. Po dostavbě území je navrženo vybudovat nové komunikace a inženýrské sítě a teprve následně je možné územní rezervy pro bydlení (případně jiné

vhodné plochy v blízkosti komunikací) navrhnu do návrhové plochy pro bydlení – v rodinných domech.

Vymezení funkčního využití plochy pro bydlení a to pouze pro jeden rodinný dům v lokalitě paseky u Kostelíčka je nekoncepční a může vyvolat další požadavky na změny v území.

V současné době nejsou ve stávajících plochách určených pro bydlení dořešeny majetkoprávní vztahy k veřejným prostranstvím, není dobudována dopravní a technická infrastruktura. Změnou plochy s rozdílným způsobem využití z plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV1 a z plochy zeleň – soukromá a vyhrazená ZS (které nepřipouští novou výstavbu pro bydlení) na plochu bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské BI (která tuto výstavbu umožňuje), by se problémy bez vybudování veřejné infrastruktury dále prohlubovaly.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel zastupitelstvu města do doby než bude vyřešena veřejná dopravní a technická infrastruktura návrh na změnu územního plánu v současné době nedoporučuje schválit.

Stanovisko odboru rozvoje města, oddělení strategického rozvoje

Změna územního plánu v navrhovaném rozsahu je principiálně možná, neodpovídá však záměru, který stál v pozadí přípravy stávajícího územního plánu. Navrhovaná změna zahušťuje zástavbu v místech, kde územní plán předpokládá naopak utlumování intenzivní zástavby a převahu přírodního charakteru území.

Nicméně celé lokalitě Pod Hůrkou a U Kostelíčka chybí koncepční pohled, zejména v oblasti technické infrastruktury a vhodné etapizace zástavby. Odbor rozvoje města proto v současnosti připravuje, ve shodě s platným územním plánem, zadání několika územních studií v této lokalitě. Pozemky, pro něž je žádána změna, sice nejsou součástí území, pro které se územní studie zpracovávají, jsou však součástí území, jež bude při přípravě územních studií analyzováno. Lze tedy předpokládat, že územní studie mohou přinést podpůrné argumenty pro rozhodování o pořízení či nepořízení této změny.

Dále upozorňujeme, že změna územního plánu je proces náročný finančně i časově a vyžádá si nezanedbatelné zapojení úředníku MěÚ Hranice. Bylo by proto efektivnější soustředit více obdobných žádostí do jednoho návrhu změny územního plánu a projednávat je současně.

Z výše uvedených důvodů doporučujeme rozhodnutí o pořízení změny územního plánu odložit do doby, než budou vypracovány zmíněné územní studie (V ÚP Hranice označeny jako US1 až US 6). Územní studie budou připravovány souběžně, jejich dokončení se předpokládá v 1. polovině roku 2018.

Úhrada nákladu

Podle § 45 stavebního zákona náklady na zpracování územního plánu (změny) projektantem hradí obec, která rozhodla o pořízení. Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování, na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady navrhovatelem.

Obsahem návrhu na pořízení změny územního plánu je mimo jiné i návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu (§ 46 odst. 1 písmeno e) stavebního zákona). Navrhovatelé změny navrhuji, že náklady na pořízení změny uhradí v plné výši.

Závěr

V § 6 stavebního zákona je upravena a upřesněna působnost orgánů obce ve věcech územního plánování. Pořizovatel, odbor rozvoje města, vykonává svou činnost na úseku územního plánování jako přenesenou působnost, zastupitelstvo města s výjimkou vydání regulačního plánu své činnosti na úseku územního plánování vykonává jako samostatnou působnost.

V souladu s ustanovením stavebního zákona pořizovatel jako orgán územního plánování, který pořizuje v přenesené působnosti územní plán a jeho změny (pořizovatel), předkládá k rozhodnutí zastupitelstvu města návrh na změnu územního plánu Hranic se svým stanoviskem k projednání a rozhodnutí.

Usnesení je zastupitelstvu města předloženo ve třech variantách. Ve variantě 1 je navrženo dle doporučení pořizovatele návrh na změnu územního plánu v současné době zamítnout. Ve variantě 2 je navrženo dle doporučení odboru rozvoje města, oddělení strategického rozvoje, návrh na změnu územního plánu zamítnout s tím, že návrh bude zastupitelstvu města předložen po zpracování územních studií Pod Hůrkou (územní studie v územním plánu Hranic označeny US 1 – US 6, předpoklad dokončení 1. pololetí 2018). Ve variantě 3 je navrženo schválit pořízení změny územního plánu dle předloženého návrhu včetně úhrady nákladů na pořízení změny ve třech podvariantách.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Odbor rozvoje města, oddělení strategického rozvoje	14. 6. 2017	viz důvodová zpráva

Přílohy:

č. 1 Návrh na změnu územního plánu.pdf

č. 2 Výřez části územního plánu.pdf

PŘÍLOHA č. 1. D3

ORM 23674

MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE		Č. dop. 23674
Došlo:	17. 05. 2017	Zprac. JED
Č. j.		Úd. zn.
Příloha:	7/3	

Adresa příslušného orgánu obce nebo kraje

Úřad: MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE
 Ulice: PERNŠTEJSKÉ NÁMĚSTÍ 1
 PSČ, obec: 753 01 HRANICE

V HRANICÍCH dne 16. 5. 2017

Věc: PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle ustanovení § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ČÁST A.

I. Identifikační údaje o osobě / správním orgánu, která / který podala / podal podnět k pořízení změny územního plánu

- ☒ fyzická osoba
 jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)
- ☐ fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností
 jméno, příjmení, druh podnikání, identifikační číslo, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování)
- ☐ právnícká osoba
 název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby
- ☐ správní orgán
 označení správního orgánu, jméno a příjmení oprávněné úřední osoby

PETR MENŠÍK, NAR. 1.6. 1952, VŘEHLICÉHO 376, 753 01 HRANICE

SVATAVA MELŠÍKOVÁ, NAR. 4. 11. 1957, VŘEHLICÉHO 375, 753 01 HRANICE

Podalo-li podnět k pořízení změny územního plánu více osob, popř. správních orgánů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze: ☒ ano ☐ ne

II. Vlastnické nebo obdobné právo k pozemku nebo stavbě

VLASTNICKÉ PRÁVO

III. Základní údaje o požadovaném záměru

POŽADOVANÝ ZÁMĚREM JE ZMĚNA ZPŮSOBU VYUŽITÍ NÍŽE UVEDENÝCH
PLOCH NA PLOCHY B1 - BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
- 1552/1, 1552/2, 1552/3, KTERÉ JSOU VEDENY JAKO ZS
- st. 573/3, KTERÁ JE VEDENA JAKO BV1

VI. Identifikace pozemků

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
HRANICE	HRANICE	st. 573/3	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ	600 m ²
HRANICE	HRANICE	1552/1	ORNÁ PŮDA	1207 m ²
HRANICE	HRANICE	1552/2	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	654 m ²
HRANICE	HRANICE	1552/3	ZAHRADA	934 m ²

Výčet pozemků lze nahradit přesným zákresem hranice řešené plochy na podkladu katastrální mapy, který se připojí v samostatné příloze: ☒ ano ☐ ne

VI. Údaje o dosavadním využití vymezené plochy

PLOCHY JSOU MOMENTÁLNĚ VYUŽÍVÁNY JAKO ZAHRADA

V. Důvody pro pořízení změny územního plánu

(vyplňuje se, pokud pořízení regulačního plánu není uloženo v zásadách územního rozvoje nebo územním plánu)

DŮVODEM POŽADOVANÉ ZMĚNY JE VÝSTAVBA RODINNÉHO DOMU
PRO RODINNÉHO PŘÍSLUŠNÍKA

VII. Návrh, úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu

NÁKLADY NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU BUDOU UHRÁZENY
ŽADATELEM

podpis žadatele nebo jeho zástupce



Podpis
Číslo
Razítko

Podpis: *702/1574*
Razítko: *702/1574*

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj
Katastrální pracoviště Hranice
3

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj Katastrální pracoviště Hranice	Obec Hranice
Mapový list č. HRANICE na Moravě 4-5/21	Měřítko 1:1000
Star k 28. 4. 2017, 10:49:03	Dne 28.04.2017 10:49:03
Učitel Sváček David	

PŘÍLOHA č 2 DZ

