



## MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 22. 2. 2018

**Bod programu:** 20

**Předkládá:** Mgr. Ivo Lesák

**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. a) 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 žadatelé, na pozemku parc.č. 2370, 2373, 2376, 3347 a 242/2 v k.ú. Velká u Hranic, navrhovaná změna – zrušení požadavku na provedení dohody o parcelaci (DOP2) dle odůvodnění v důvodové zprávě

### 2. VARIANTA

#### 1) nesouhlasí

dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), s pořízením změny Územního plánu Hranic dle předloženého návrhu, který podali žadatelé, na pozemku parc.č. 2370, 2373, 2376, 3347 a 242/2 v k.ú. Velká u Hranic, navrhovaná změna – zrušení požadavku na provedení dohody o parcelaci (DOP2) s tím, že předložený návrh na změnu bude prověřen v souladu s ustanovením § 55 stavebního zákona v rámci aktualizace územního plánu (návrh bude vyhodnocen ve zprávě o uplatňování územního plánu Hranic).

### 3. VARIANTA

### 1) schvaluje

dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) 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 žadatelé. Obsahem změny územního plánu bude zrušení podmínky pro rozhodování o změnách v území uzavření dohody o parcelaci na pozemcích parc.č. 2370, 2373, 2376, 3347 a 242/2 v k.ú. Velká u Hranic. V souladu s ustanovením § 55a odst. 1 stavebního zákona bude změna pořizována zkráceným postupem.

### 2) schvaluje

v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 stavebního zákona

**PODVARIANTA 3.1** požadovat po navrhovatelích změny úplnou úhradu nákladů na pořízení změny územního plánu Hranic.

**PODVARIANTA 3.2** nepožadovat po navrhovatelích změny žádnou úhradu nákladů na pořízení změny územního plánu Hranic.

**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.

## **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 8. 12. 2017 od žadatelů, návrh na pořízení změny Územního plánu Hranic na pozemku parc.č. 2370, 2373, 2376, 3347 a 242/2 v k.ú. Velká u Hranic, navrhovaná změna – zrušení požadavku na provedení dohody o parcelaci (DOP2). Návrh na změnu územního plánu se zdůvodněním žadatele a se zákresem v katastrální mapě součástí přílohy č. 1 důvodové zprávy.

Podle § 46 stavebního zákona pořizovatel po převzetí návrhu 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. Navrhovatel předložil úplný návrh na pořízení změny územního plánu.

### **Vyjádření pořizovatele k návrhu na změnu územního plánu**

Části pozemků parc.č. 2370, 2373, 2376, 3347 v k.ú. Velká u Hranic, kde se navrhuje změna, se podle Územního plánu Hranic nachází částečně v zastavitelné ploše Z 108 v ploše bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a částečně v zastavitelné ploše Z 91 v ploše veřejná prostranství (PV). Část pozemku parc.č. 242/2 v k.ú. Velká u Hranic, kde se navrhuje změna, se nachází částečně v ploše přestavby P 10 v ploše bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a částečně v ploše přestavby P 13 v ploše veřejná prostranství (PV). Ve výše uvedených zastavitelných plochách, plochách přestavby a v navazujících zastavitelných plochách Z 109, Z 110, Z 31, v plochách přestavby P 9, P 12, P 14 je stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území uzavřít dohodu o parcelaci.

Tato podmínka pro rozhodování o změnách v území je v územním plánu stanovena z důvodu, že je nutné v lokalitě navrhnout novou parcelaci pozemků pro pozemky rodinných domů a pro pozemky veřejných prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu a plochu veřejného prostranství v souladu s ustanoveními vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Bez přeparcelace území a uzavření dohody mezi vlastníky pozemků nelze lokalitu optimálně a hospodárně využít, tak aby navržené řešení bylo v souladu s právními předpisy. Z těchto důvodů pořizovatel v současné době zrušení podmínky uzavřít dohodu o parcelaci na část lokality nedoporučuje (návrh usnesení varianta 1.).

### **Poznámka:**

*Město, jako významný vlastník několika pozemků v této lokalitě, může navrhnout řešení a iniciovat uzavření dohody o parcelaci. V případě, že nebude uzavření dohody možné, lze uvažovat o novém návrhu v územním plánu při aktualizaci územního plánu. V tomto případě bude návrh na změnu územního plánu vyhodnocen ve zprávě o uplatňování územního plánu, která se projednává minimálně jedenkrát za čtyři roky (návrh usnesení varianta 2).*

### **Stanovisko odboru rozvoje města, oddělení strategického rozvoje**

Vedoucí odboru rozvoje města doporučuje variantu 2. Území v současnosti není připraveno na výstavbu rodinných domů, nedořešena je zejména dopravní infrastruktura. Lokalita je ovšem v územním plánu vymezena jako rozvojová, mělo by tedy být zájmem města podporovat její využití. Jako vhodné řešení se jeví například pořízení územní studie (vždy pořizuje město), která by popsala vhodné změny v území, včetně úprav parcelace. Na základě této studie by pak město samo mohlo iniciovat uzavření dohody o parcelaci, případně by na jejím základě mohlo přehodnotit způsob regulace území (dnes dohoda o parcelaci) a upravit jej v rámci změny územního plánu.

### **Úhrada nákladů**

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 sdělili, že v případě schválení požadované změny územního plánu jsou ochotni se spolupodílet na nákladech spojených s touto změnou.

### **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 § 46 odst. 3 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 dle doporučení pořizovatele navrženo návrh na změnu územního plánu Hranic zamítnout. Ve variantě 2 je navrženo nesouhlasit s pořízením změny Územního plánu Hranic s tím, že předložený návrh na změnu bude prověřen v souladu s ustanovením § 55 stavebního zákona v rámci další pravidelné aktualizace územního plánu, tzn., že návrh bude vyhodnocen v další zprávě o uplatňování územního plánu Hranic a ve variantě 3 je navrženo schválit pořízení změny územního plánu dle předloženého návrhu včetně úhrady nákladů na pořízení změny ve variantách.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Odbor rozvoje města, oddělení strategického rozvoje	15. 2. 2018	viz důvodová zpráva

Přílohy:

č. 1 Návrh na změnu územního plánu.pdf

č. 2 Výřez části Územního plánu Hranic.pdf

OKM/57350 KRMOKA

MĚSTSKÝ ÚŘAD	
PRŮJEDNA	
Došlo:	08. 12. 2017
Č. j.	
Příloha:	2/16

Č. dop. 4440  
Zprac. JEP  
Podpis

Městský úřad Hranice  
Odbor rozvoje města  
Pernštejnské náměstí 1  
753 01 Hranice

V Krhové dne 3. 12. 2017

**Věc: ŽÁDOST O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **Předmět žádosti:**

Dovolujeme si Vás požádat o změnu územního plánu v katastru obce Velká v oblasti „Záhumení u kříže“ na jihozápadním okraji obce.

Změna by spočívala pouze ve zrušení požadavku na provedení dohody o parcelaci (DOP2) pro parcely č.: 2370, 2373, 2376, 3347 a 242/2.

V přiložené kopii katastrální mapy jsou tyto parcely vyznačeny (příloha č. 1).

### **Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele:**

Uvedené parcely (a současně i další parcely č. 3348 a 2375) užíváme třináctým rokem jako zahrady osazené především ovocnými stromy, keři bobulovinami, topoly jako větrolamy, v zárodku i zeleninou.

### **Stručné zdůvodnění:**

Žádost podáváme proto, abychom si na uvedených parcelách mohli ve velmi brzké době postavit rodinné domky. Na výše uvedených parcelách je již nyní v platném územním plánu vyčleněna odpovídající zastavitelná plocha (část v oblasti Z108). Nicméně pro celou oblast Z108 je v aktuálně platném územním plánu podmínkou pro realizaci staveb dohoda o parcelaci celé oblasti DOP2.

Všechny naše kroky od roku 2008, kdy jsme zažádali o změnu územního plánu (příloha č. 2), směřovaly k tomu, abychom si tam mohli postavit domky. Veškeré požadavky na parcelaci jsme se snažili řešit již v průběhu této žádosti (v rámci tehdy probíhající komplexní pozemkové úpravy Hranic). Tzn., že hranice pozemků byly jasně definovány a není tedy důvod do nich nyní nijak zasahovat. Také jsme souhlasili s vytvořením samostatných parcel č. 2371, 2372, 2377 a 3346, které jsou tímto již připraveny pro změnou územního plánu

předpokládané rozšíření cesty parcela 2385. Realizované přípojky elektrické energie byly rovněž provedeny tak, aby s rozšířením komunikace v budoucnu nekolidovaly, a byly dimenzovány tak, že umožní připojení všech dalších budoucích odběratelů v celé předpokládané trase až po cestu na parcele 2394. **Po dokončení komplexní pozemkové úpravy Hranic, v roce 2011, jsme tedy nabyli dojmu, že nic dalšího nebude z hlediska pozemků stavbám bránit.** V tomto přesvědčení nás navíc utvrdila novostavba, která následně vznikla na nedaleké parcele st. 303 (na ploše P10, která je také součástí vyznačené plochy DOP2).

Výše uvedené parcely jsou již jasně definovány a nemají žádnou návaznost na případné budoucí potřebné změny, to jest scelování a nové dělení ostatních ploch zahrnutých pod DOP2. Nyní jsme chtěli požádat o vydání stavebního povolení pro stavbu rodinného domu, ale dle aktuálně platného územního plánu to není reálně možné z důvodu zavedení nové všeobecné podmínky parcelace. Domníváme se, že tato podmínka je v rozsahu našich výše uvedených čtyř parcel již ve skutkové podstatě splněna. Dovolujeme si proto požádat o provedení změny v územním plánu tak, abychom povolení staveb rodinných domků získat mohli.

### **Podíly na nákladech:**

V případě schválení požadované změny územního plánu jsme, v případě nutnosti, ochotni se spolupodílet na nákladech spojených s touto změnou.

Za zástupce k jednání v této záležitosti, včetně zasílání korespondence, je námi zmocněn:



