



MATERIÁL pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 13. 6. 2024

Číslo bodu: 18
Název bodu: **Návrh na změnu územního plánu**
Předkládá: Ing. Daniel Vitonský, starosta
Zodpovídá: Ing. Petr Skácel, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i: Ing. Renata Šťastná, referent

usnesení č. ../2024 - ZM 15 ze dne 13. 6. 2024

Zastupitelstvo města Hranice

neschvaluje

V souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, návrh na pořízení změny územního plánu Hranic, který podal pan [REDACTED]

Důvodová zpráva:

Úvod:

Územní plán Hranic byl vydán usnesením č. 270/2016 – ZM 13 ze dne 28.04.2016, opatřením obecné povahy pod č. j. OSUZPD/5666/16 (účinnost 18.05.2016), Změna č. 2 usnesením č. 50/2018 – ZM 3 ze dne 20.12.2018, opatřením obecné povahy č. j. ORM/11489/19 (účinnost 02.04.2019), Změna č. 3 byla vydána usnesením č. 205/2019 – ZM 9 ze dne 17.10.2019, opatřením obecné povahy č.j. ORM/38227/19-20 (účinnost 28.11.2019), Změna č.1 byla vydána usnesením č. 306/2020 – ZM 14 ze dne 23.04.2020, opatřením obecné povahy č.j. ORM/19686/19-1-23 (účinnost 21.05.2020), Změna č. 4 byla vydána usnesením č. 587/2021-ZM 26 ze dne 21.10.2021, opatřením obecné povahy č.j. ORM/17073/21-30 (účinnost 19.03.2022), Změna č. 6 byla vydána usnesením č. 588/2021-ZM 26 ze dne 21.10.2021, opatřením obecné povahy č.j. ORM/19136/21-19 (účinnost 19.03.2022). (dále jen Územní plán Hranic)

Zpráva o uplatňování Územního plánu Hranic za období 2016-2020 byla schválena Zastupitelstvem města Hranic usnesením č. 601/2021 – ZM 27 ze dne 25.11.2021 (dále jen zpráva). Zpráva byla zpracována dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), v souladu s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. MěÚ Hranice, Odbor stavební úřad, životní prostředí a dopravy, oddělení územního plánování, jako příslušný orgán územního plánování (dále jen pořizovatel) na základě zprávy pořizuje pro město Hranice v současné době změnu č. 7 Územního plánu Hranic.

Zastupitelstvo města usnesením č. 447/2016 – ZM 18 ze dne 15.12.2016 v souladu s ustanovením § 55 odst. 2 a § 46 stavebního zákona 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. Pověřeným zastupitelem spolupracujícím s pořizovatelem na pořízení územního plánu a jeho změn byl usnesením č. 19/2022-ZM 2 ze dne 24.11.2022 pověřen pan Ing. Daniel Vitonský.

Návrh na změnu Územního plánu Hranic:

Pořizovatel Územního plánu Hranic obdržel dne 22.04.2024 návrh na pořízení změny Územního plánu Hranic (dále jen změna), který podal pan [REDAKCE] (příloha č. 1 důvodové zprávy) a v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 stavebního zákona, posoudil úplnost návrhu a soulad s právními předpisy. Součástí návrhu bylo také stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu, zda má být změna posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí. Stanoviska byla těmito orgány vydána v tom smyslu, že uvedená koncepce (změna územního plánu), nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, a že změnu územního plánu není nutné posuzovat z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (příloha č. 2 důvodové zprávy). Pořizovatel s ohledem na charakter změny nepředpokládá variantní řešení změny, pokud by byla pořizována.

Předmětem změny má být změna funkčního využití pozemku parc. č. 1768/1, k. ú. Drahotuše, z plochy RZ – rekreace – zahrádkové osady na plochu, která umožní výstavbu rodinného domu o ploše cca 200 m².

Z podkladů pořizovatel konstatuje, že změna, pokud by byla pořizována, může být pořizována tzv. zkráceným postupem (§ 55a a 55b stavebního zákona). Tento postup umožňuje novela stavebního zákona, účinná od 01.01.2018. Při tomto postupu odpadá fáze projednávání zadání (je pouze schválen „obsah změny“) a dále fáze společného jednání (dle § 50 stavebního zákona) a je vedeno přímo řízení o změně územního plánu (veřejné projednání). Postup lze využít u změn, u kterých není variantní řešení. Tento postup musí však Zastupitelstvo města Hranic výslovně schválit (§ 55b odst. 1 stavebního zákona). Zároveň musí rozhodnout i o obsahu pořizované změny (§ 55a odst. 2 stavebního zákona).

Úhrada nákladů:

Podle § 45 stavebního zákona náklady na zpracování územního plánu nebo jeho změny projektantem, na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně 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 uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona navrhovatelem.

Navrhovatel ve svém návrhu uvedl, že je ochoten se na úhradě nákladů na pořízení změny **částečně** podílet.

Pořizovatel posoudil úplnost podaného návrhu podle § 46 stavebního zákona a se svým stanoviskem (vizte níže) ho předkládá k rozhodnutí zastupitelstvu města.

Stanovisko pořizovatele ke změně:

Pozemek parc. č. 1768/1, k. ú. Drahotuše, se dle platného Územního plánu Hranic nachází v zastavěném území, v ploše RZ – rekreace – zahrádkové osady, a je součástí zahrádkářské kolonie při ulici Stará štreka v Drahotuších (příloha č. 3 důvodové zprávy). Samostatná změna pouze na jednom pozemku je nekonceptní změna, kdy je část uceleného území pro zahrádky navržena na jiné funkční využití – např. na plochu BI, která by umožnila výstavbu rodinného domu, kdežto plocha RZ umožňuje stavby zahrádkářských chat pouze do 25 m². Změna celé zahrádkářské kolonie na bydlení je také nevhodná s ohledem na to, že stávající parcelace zahrádek není vhodná pro výstavbu rodinných

domů. I přesto, že pozemky mají velkou výměru, ne na všech by byla výstavba rodinného domu reálná, jelikož některé pozemky v této lokalitě jsou příliš úzké. V neposlední řadě by byla také potřeba vyřešit veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, jelikož při změně pozemků ze zahrad na pozemky určené k výstavbě rodinných domů by byla stávající infrastruktura nedostačující. K pozemkům nedosahuje veřejný vodovod ani kanalizace, komunikace vedoucí k pozemkům nemá vyhovující parametry.

Změnou zahrádkářské kolonie na pozemky určené k bydlení v rodinných domech je spojena nutnost souběžných změn v území – jak scelování pozemků pro dosažení velikosti vhodné pro pozemky rodinných domů, tak i zajištění pozemků pro výstavbu dopravní a technické infrastruktury.

Dále pořizovatel uvádí, že v současné době se pořizuje rozsáhlá změna č. 7 Územního plánu Hranic na základě zprávy, v rámci které se prověřuje mimo jiné i cca 80 podnětů občanů nebo vlastníků nemovitostí v obci. Pořízení změny č. 7 Územního plánu Hranic vzhledem k jejímu rozsahu je časově náročnější než pořízení změny, která bude obsahovat pouze 1 podnět. Pak může dojít k tomu, že tato případně vydaná jednoduchá změna může ovlivnit posuzování některých podnětů v rámci pořizování změny č. 7 Územního plánu Hranic, jelikož změna požaduje vymezení dalšího pozemku do plochy na bydlení, což je mimo jiné také obsahem Změny č. 7.

Navíc se pořizuje změna č. 8 Územního plánu Hranic, jejímž obsahem je uvedení části Územního plánu města Hranic, která byla zrušena rozsudkem Krajského soudu, do souladu s platnou legislativou. Změna se týká projednání a zařazení pozemku parc. č. 1797/1 v k. ú. Drahotuše zpět do přestavbové plochy P115 do funkce bydlení.

Vzhledem k legislativnímu postupu pořizování změny, kdy pro výrokovou textovou část změny musí být základem poslední právní stav výrokové části, nejsme v současné době schopni jednoznačně určit, který právní stav bude v době pořizování aktuální, proto pro legislativní čistotu je nejvhodnější pořizovat změnu územního plánu až po nabytí účinnosti poslední změny a úplného znění.

Dále pořizovatel uvádí, že změna a úplné znění územní plánovací dokumentace po vydání poslední změny musí být rovněž vyhotoveno v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě, a předpokládané náklady na pořízení změny a úplného znění se v současné době pohybují v rozmezí 100 000 až 200 000 Kč.

Vzhledem k výše uvedenému, k finanční náročnosti pořízení změny a z důvodu stávajícího charakteru území pořizovatel nedoporučuje pořízení změny č. 9 Územního plánu Hranic.

Příloha č. 1: [Priloha_c._1_Navrh_na_zmenu_A.pdf](#)

Příloha č. 2: [Priloha_c._2_Stanovisko_KU_A.pdf](#)

Příloha č. 3: [Priloha_c._3_Vyrez.docx.pdf](#)

V Hranicích 06.06.2024