

Městský úřad Hranice

Odbor rozvoje města Pernštejnské náměstí 1 753 01 Hranice na Moravě

MĚSTSKÝ ÚŘAD	
V Hranicích dne 25. 5. 2021	
Došlo: 27. 05. 2021	Zprac. C.M.
Kč. j.: ORM/17073/21-8	Ukl. zn.
Příloha: 1/1/3105	

Na podatelnu

Kesp. zn.: ORM/17073/21

Kč. j.: ORM/17073/21-8

Podatelé:

oba jako vlastníci pozemků pare. č. 1798/2, 1792/4, 1792/5 a st. 2415, vše v k. ú. Drahotuše, v obci Hranice, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 903,

Přílohou:

Zadání regulačního plánu na žádost - RP4 - Drahotuše - Stará štreka

Námítky k Návrhu Změny č. 4 Územního plánu Hranic

Tímto ve stanovené lhůtě na základě „Oznámení o veřejném projednání Návrhu Změny č. 4 Územního plánu Hranic“, ze dne 13. 4. 2021, č. j. ORM/17073/21-8, doručené veřejnou vyhláškou, uplatňujeme níže uvedené námítky ve věci změny Územního plánu Hranic (dále jen „ÚP“) v části **plochy P115 v lokalitě při ulici Stará štreka v k. ú. Drahotuše, v obci Hranice** (dále jen „plocha P115“). Plocha P115 je podle ÚP určena pro výstavbu objektů pro rodinné bydlení individuální (BI).

ÚP původně obsahoval „Zadání regulačního plánu na žádost-RP4 - Drahotuše - Stará štreka“ (viz příloha) (dále jen „RP“), přičemž vydáním RP byla podmíněna výstavba rodinných domů v ploše P115, neboť lokalita při ulici Stará štreka nebyla (a v současné době stále není) pro výstavby připravena. Zadání RP obsahovalo následující problematické okruhy, které měly být RP řešeny: „(1) stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, (2) stavební základní prostorové regulace zástavby rodinnými domy, (3) dořešení veřejných prostranství včetně vazby na stávající zeleň, (4) řešit střet s územní rezervou pro VRT, (4) dořešení širších vazeb na okolí.“

Část ÚP obsahující zadání RP byla Krajským úřadem v přezkumném řízení zrušena z důvodu nepřezkoumatelnosti ÚP v části zadání tohoto RP. Prvním důvodem byl nesoulad grafické části ÚP s textovou v části plochy, která měla být řešena RP, a druhým důvodem byla absence odůvodnění potřeby RP pro lokalitu při ulici Stará štreka (k tomuto viz Rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, ze dne 28. 11. 2016, č. j. KUOK 112879/2016).

Podmínka vydání RP měla (a má) v rámci ÚP smysl a účel, neboť lokalita při ulici Stará štreka nesplňovala (a v současné době nadále nesplňuje) podmínky pro umístění a povolení staveb rodinných domů a všechny problematické aspekty, zejména souvislé vymezení veřejného prostranství, na němž se nachází pozemní komunikace, nejsou (resp. nemohou být) v jednotlivých správních řízeních dostatečně vyřešeny.

11.

1) Dovolujeme si namítnout **absenci podmínek pro obytnou výstavbu v ploše P115 pro celou lokalitu při ulici Stará štreka včetně plochy P115**, a to zejména následujících podmínek, které (kromě jiných) obsahovalo zrušené zadání regulačního plánu (viz v příloze):

- vymezení pozemků včetně veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, v souladu s požadavky § 20 a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, s čímž **souvisí**

i potřeba uzavření dohody o nové parcelaci pozemků;

- vyřešení uliční a stavební čáry;
- podmínky pro oplocování pozemků;
- vyřešení technické a dopravní infrastruktury:
 - o odvádění dešťových a odpadních vod a zásobování pitnou vodou;
 - o dopravní napojení z ulice Zahradní **v dostatečné kapacitě;**
 - o parkování a odstavování vozidel, v rámci veřejných prostranství v dostatečné míře také parkování pro návštěvníky lokality,

a navrhuje, aby byla do ÚP znovu zapracována (přezkoumatelná) podmínka vydání regulačního plánu pro celou lokalitu při ulici Stará štreka včetně plochy P115 v rozsahu původního zadání RP, příp. v rozsahu výše uvedených podmínek v tomto bodě.

- 2) V lokalitě při ulici Stará štreka není (řádně a v souladu se zákonem) vymezeno veřejné prostranství, a proto namítáme, aby bylo v ÚP, příp. v zadání RP, zakotveno **předkupní právo** ve prospěch města Hranice k částem pozemků, které sousedí s pozemky, na nichž se nachází pozemní komunikace (pare, č. 2795/2, 2794/1), a to v takovém rozsahu, jenž bude dostatečný pro vymezení veřejného prostranství v minimální šířce 8 metrů (§ 22 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb.) s respektováním již založené uliční čáry a v souladu s podmínkami katastrálního zákona.
- 3) Zároveň navrhuje, aby za účelem provedení výše uvedeného vycházel pořizovatel změny ÚP z odborného podkladu zpracovaného městem Hranice s názvem *Studie „Rekonstrukce místní komunikace Drahotuše - Stará štreka“* z roku 2018 (zpracované společností NELL PROJEKT s.r.o.), která byla vyhotovena v souladu s právními předpisy a technickými normami a která zohledňuje všechny problematické aspekty lokality při ulici Stará štreka.
- 4) V případě, že by nebylo vyhověno výše uvedeným námitkám, navrhuje, aby v rámci změny ÚP bylo **zrušeno využití plochy P115 pro výstavbu objektů pro rodinné bydlení individuální (BI)**, neboť za současné situace s ohledem na shora uvedené důvody a skutečnosti nelze rozhodovat o umístění a povolení výstavby objektů pro bydlení. I přesto jsou ve fázi projektové přípravy anebo povolovacích řízení vedených stavebním úřadem v současné době záměry výstavby 3 rodinných domů (viz ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HRANIC za období 2016-2020, Návrh určený k projednání, str. 60).

Plocha P115 je vhodná např. pro výstavbu rekreačních objektů, či zemědělské využití. Nadto se na území obce Hranice, resp. v k. ú. Drahotuše, nachází mnoho jiných rozvojových ploch pro individuální bydlení (BI).

REGULAČNÍHO PLÁNU I.A.m) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH**V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených v rámci územního plánu Hranic, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydanými regulačními plány, je provedeno v tabulce č. I.A.d) Zastavitelné plochy a v tabulce č. I.A.c2) Plochy přestavby (plochy dostaveb a přestaveb v rámci zastavěného území) v kapitole I.A.c) tohoto výroku územního plánu a dokumentováno graficky v grafické příloze I.B.a) Výkres základního členění území.

1. Územní plán Hranic vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydanými regulačními plány. Jedná se o regulační plány (RP):

- 1.1. **RP 1 - Drahotuše - Nad vápenkami**

Zahrnuje:

- plochy přestavby: **P 19, P 20, P 23.**

- 1.2. **RP 2 - Drahotuše - ulice Zahradní**

Zahrnuje:

- zastavitelnou plochu: **Z 16.**

- 1.3. **RP 3 - Hranice - Pod Bílým kamenem**

Zahrnuje:

- zastavitelnou plochu: **Z 9.**

- 1.4. **RP 4 - Drahotuše - Stará štreka (RP na žádost)**

Zahrnuje:

- plochu přestavby a dostavby: **P 115.**

Návrh Zadání regulačního plánu na žádost**RP 4 - Drahotuše - Stará štreka**

Zpracovaný dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah zadání:

- a) Vymezení řešeného území
- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) Požadavky na asanace,
- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
- j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu
- k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je území v současné době využívané jako zahrady tvořící severní okraj zastavěného území Drahotuší zahrnující plochu přestavby **P 115**, včetně přilehlého nezastavěného území až k Uhřínovskému potoku a příjezdovou komunikaci - ulici Stará štreka včetně jejího křížení s ulicí Zahradní.

Detailněji je území vymezeno na přiloženém zákresu řešené plochy na podkladu katastrální mapy, jenž je součástí přílohy č. 1 tohoto zadání.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Dotčeny jsou pozemky vyznačené grafické příloze, v k.ú. Drahotuše, které jsou všechny určeny v Územním plánu Hranic jako plochy s rozdílným způsobem využití **BI - v rodinných domech - městské a příměstské**, návrh regulačního plánu musí respektovat regulativy stanovené pro využití těchto ploch.

- dle návrhu územního plánu navrhnout v lokalitě optimální skladbu zástavby, ze které vyplyne návrh přeparcelace všech dotčených pozemků a způsob jejich využití, včetně systému obslužné komunikace, která bude jednotlivé pozemky zpřístupňovat. Zvolenou koncepci řádně odůvodnit.
- uvést šířku jednotlivých veřejných prostranství, jejichž součástí je veřejná komunikace, a dílčí šířky jejich uspořádání (vozovka, zelený pás, chodník apod.)
- při vymezení pozemků a při stanovení jejich využití vycházet z požadavků § 20 - § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- navrhnout stavby pro bydlení a další stavby citlivé na hluk v ploše přestavby **P 115** tak aby byly splněny hygienické limity hluku (z dopravy a stacionárních zdrojů) v chráněném venkovním prostoru. Návrh projednat s KHS.
- stanovit podmínky využití pozemků a umístění staveb
- součástí regulačního plánu bude dohoda o nové parcelaci pozemků
- pozemky pro rodinné domy budou navrženy pro jednořadovou zástavbu rodinných domů podél obou stran stávající komunikace
- u rodinných domů vymezit zastavitelnou část pozemku pro individuální bydlení, pozemky pro denní rekreaci (plochy zahrad) a pozemky předzahrádek, stanovit podmínky využití.

d) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

- stanovit uliční a stavební čáru, stanovit výšku staveb, tvar střech s ohledem na většinovou zástavbu v Drahotuších (sedlové střechy 30° - 45°, orientaci hlavního hřebene rovnoběžně s osou přilehlé komunikace)
- navrhnout podmínky pro oplocování pozemku, nepřipouštět neprůhledná oplocení předzahrádek podél komunikace
- stanovit minimální a maximální využití pozemků prostřednictvím indexu zastavění

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- respektovat významný krajinný prvek (niva Uhřínovského potoka) včetně vzrostlé zeleně, zajistit podmínky pro případnou údržbu zeleně, úzký pozemek podél zeleně pro pěší přístup.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- respektovat veškerá nadřazená vedení veřejné technické infrastruktury, případně bude zajištěn jejich prostup řešeným územím

Dopravní infrastruktura

- řešit parkování a odstavování vozidel, v rámci veřejných prostranství v dostatečné míře také parkování pro návštěvníky lokality
- řešit v dostatečné kapacitě dopravní napojení z ulice Zahradní
- respektovat návrh územní rezervy pro VRT
- dopravní napojení projednat s vlastníkem komunikace

Technická infrastruktura

Kanalizace, zásobování pitnou vodou

- odkanalizování řešit v souladu s generelem kanalizace
- řešit odvádění dešťových vod
- navrhnout dostatečně kapacitní vodovodní řády pro napojení nové zástavby
- řešení projednat s VaK Přerov a.s., projednání doložit

Zásobování plynem

- navrhnout dostatečně kapacitní řády pro napojení nové zástavby
- navržené řešení projednat se správcem plynovodní sítě

Zásobování elektrickou energií, spoje a VO

- navrhnout rozšíření distribuční sítě včetně případného umístění trafostanic
- navržené řešení projednat se správcem distribuční sítě
- navrhnout veřejné osvětlení
- navrhnout sítě elektronických komunikací
- sítě řešit kabelovými rozvody v zemi
- napojení projednat se správci sítí

Občanské vybavení

- bez požadavku

Veřejná prostranství

- šířku veřejného prostranství pro komunikace navrhnout minimálně v šířkách dle vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění
- pro plochu přestavby P115 navrhnout ucelenou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²

f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Součástí návrhu regulačního plánu budou požadavky na nové vymezení veřejně prospěšných staveb a na veřejně prospěšná opatření nad rozsah Územního plánu Hranic. Doplnit dílčí označení a pojmenování VPS. Ke každé jednotlivé stavbě vypsát seznam dotčených pozemků dle parcelních čísel

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na asanace se nepředpokládají.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Respektovat požadavky plynoucí z územního plánu Hranic a z platných zvláštních právních předpisů, zejména požadavky na ochranu veřejného zdraví.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

l) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

V rámci projednávání návrhu zadání tohoto regulačního plánu, budou stanoveny Krajským úřadem, odborem životního prostředí a zemědělství, který je k tomuto příslušný, požadavky na posuzování vlivu na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast dle příslušných právních předpisů.

k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Doložit k žádosti plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci dle přílohy č. 12 a č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

l) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Obsah regulačního plánu včetně odůvodnění bude zpracován v souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Problémy k řešení:

- stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- stanovení základní prostorové regulace zástavby rodinnými domy,
- dořešení veřejných prostranství včetně vazby na stávající zeleň
- řešit střet s územní rezervou pro VRT a
- dořešení širších vazeb na okolí.

Výroková část RP:

Textová část

Grafická část:

- Hlavní výkres s hranicí řešeného území, vymezením a využitím pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury 1 : 1 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 1 000
- Jako součást hlavního výkresu pro potřeby nahrazení územních rozhodnutí graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury 1 : 1 000
- Výkres pořadí změn v území(etapizace) 1 : 1 000

Grafická část může být rozšířena o další výkresovou dokumentaci, jejíž potřeba vyvstane při zpracování regulačního plánu a bude obsahovat výkresy příslušných měřítek potřebných pro orientaci v řešené problematice.

Odůvodnění RP:

Textová část

Grafická část:

- Koordinační výkres 1 : 1 000
- Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území 1 : 5 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 1 000

Textová část bude zpracovaná ve formátu RTF (DOC) a PDF.

Grafická část bude zpracována v souřadném systému S-JTSK ve variantě EastNorth, ve formátu SHP nebo případně DGN s popisem datového modelu v tabulce ve formátu XLS. Obecné požadavky na digitální

zpracování vektorových dat budou dodrženy dle aktuální Metodiky MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS).

Digitální výkresová část bude předána ve formátu PNG nebo TIFF, s usazovací hlavičkou *. PGW nebo *.TFW, v rozlišení alespoň 250 dpi, v měřítku 1 : 1 000.

Dále bude výkresová část předána ve formátu PDF, který bude obsahovat přesný digitální otisk finální tištěné podoby výkresů.

RP bude odevzdán v tištěné formě v počtu 5 paré a 2x na CD

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE, POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ V PŘÍPADĚ, ŽE REGULAČNÍ PLÁN VYDÁVÁ ZASTUPITELSTVO OBCE A NENÍ-LI JEHO ZADÁNÍ SOUČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání regulačního plánu je součástí Územního plánu Hranic schváleného a vydaného v roce 2016 a musí respektovat závazné části této dokumentace.

V regulačním plánu musí být dodrženo vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Hranic a jejich členění v řešeném území, včetně podmínek pro jejich využití.

Pro území města Hranic jsou závazné Politika územního rozvoje České republiky a Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, z nichž nevyplynou pro řešení tohoto regulačního plánu žádné požadavky.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ RP 4 - DRAHOTUŠE - STARÁ ŠTREKA

