



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 14. 11. 2019

Bod programu: 14

Předkládá: Jiří Kudláček

Okruh zpracovatelů: Odbor rozvoje města

Zpracoval: Ing. arch. Marek Kuchta
Ing. Lenka Chmelová

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

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. VARIANTA

Zamítá

dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), návrh na změnu Územního plánu Hranic, který podala akciová společnost Lázně Teplice nad Bečvou a.s., č.p. 47, 753 01 Teplice nad Bečvou, spočívající v převedení pozemků parc. č. 1979/2, 626, 5190, 3225, 1982/3, vše v k.ú. Hranice, ze stávající stabilizované plochy technické infrastruktury (TI) do plochy přestavby, která by umožnila výstavbu centrálního veřejného parkoviště pro potřeby lázní a nezbytného technického zázemí, včetně dobíjecí stanice pro elektromobily.

2. VARIANTA

Schvaluje

dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), návrh na změnu územního plánu Hranic, který podala akciová společnost Lázně Teplice nad Bečvou a.s., č.p. 47, 753 01 Teplice nad Bečvou, spočívající v převedení pozemků parc. č. 1979/2, 626, 5190, 3225, 1982/3, vše v k.ú. Hranice, ze stávající stabilizované plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI) do plochy přestavby, která by umožnila výstavbu centrálního veřejného parkoviště pro potřeby lázní a nezbytného technického zázemí, včetně dobíjecí stanice pro elektromobily, prověřit v souladu s ustanovením § 55 stavebního zákona v rámci aktualizace územního plánu (Zpráva o uplatňování územního plánu Hranic).

3. VARIANTA

I) Schvaluje

pořízení změny Územního plánu Hranic (jako Změnu č. 6 Územního plánu Hranic), která by na pozemcích parc. č.1979/2, 626, 5190, 3225, 1982/3, vše v k.ú. Hranice, prověřila vymezení plochy, která by umožnila výstavbu centrálního veřejného parkoviště pro potřeby lázní a nezbytného technického zázemí, včetně dobíjecí stanice pro elektromobily, a to zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona,

II) Schvaluje

obsah změny územního plánu dle přílohy č. 3 důvodové zprávy

III) Schvaluje

v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 stavebního zákona náklady na pořízení změny:

a) požadovat po navrhovateli změny územního plánu Hranic a vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně v plném rozsahu,

b) nepožadovat po navrhovateli změny územního plánu Hranic (veškeré náklady uhradí město Hranice),

c) jiný návrh ... (požadovat po navrhovateli změny územního plánu Hranic a vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně úhradu ve výši ...%, ...% nákladů uhradí město Hranice).

T: 12. 12. 2019

O: Ing. arch. M. Kuchta

Předcházející usnesení ve věci:

Usnesení č. 447/2016 - ZM 18 ze dne 15.12.2016, Usnesení č. 26/2018-ZM 2 ze dne 29. 11. 2019

Důvodová zpráva:

Úvod:

Územní plán Hranic (dále jen ÚP Hranic) byl vydán usnesením Zastupitelstvem města Hranic ZM č. 270/2016 – ZM 13 ze dne 28. 4. 2016, formou opatření obecné povahy č.j. OSUZPD/5666/16. ÚP Hranic nabyl účinnosti 18. 5. 2016. V současné době je ÚP Hranic platný ve znění Změny č. 2 ÚP Hranic (vydaná usnesením ZM č. 50/2018 ZM 3 ze dne 20. 12. 2018, účinnost 2. 4. 2019).

MěÚ Hranice, odbor rozvoje města, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) pořizuje pro město Hranice v současné době změny č. 1, 3, 4, 5. Zároveň byly zahájeny práce na Zprávě o uplatňování ÚP Hranic za uplynulé období (2016-2020) (dle požadavků § 55 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“).

V souladu s ustanovením § 46 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel předkládá k rozhodnutí zastupitelstvu města návrh na změnu ÚP Hranic se svým stanoviskem k projednání a rozhodnutí.

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. 26/2018-ZM 2 ze dne 29. 11. 2019 pověřen pan Jiří Kudláček.

Návrh na změnu ÚP Hranic:

Pořizovatel ÚP Hranic obdržel dne 27. 8. 2019 návrh na změnu ÚP Hranic, který podala akciová společnost Lázně Teplice nad Bečvou, č. p. 47, 753 01 Teplice nad Bečvou. Předmětem změny má být převedení pozemků parc. č. 1979/2, 626, 5190, 3225, 1982/3, vše v k. ú. Hranice, ze stávající stabilizované plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI), do plochy přestavby, která by umožnila výstavbu centrálního veřejného parkoviště pro potřeby lázní a nezbytného technického zázemí včetně dobíjecí stanice pro elektromobily. Navrhovatel ve své žádosti uvádí plochu občanského vybavení lázeňství (OL).

Navrhovatel uvádí v odůvodnění návrhu následující:

Na uvedených pozemcích se nacházela kotelna na tuhá paliva a její technologické prvky (demolice v roce 2019). Záměrem akciové společnosti je na uvolněných pozemcích realizovat centrální veřejné parkoviště a jeho technické zázemí, včetně dobíjecí stanice pro elektromobily. Toto by sloužilo k parkování klientů a návštěvníků lázní, které je v současné době nedostatečné a nekapacitní v celé oblasti lázeňských domů. Následkem toho je zvyšování nepovolených parkování v nevhodných a nepovolených místech (travnaté plochy, chodníky atd.). Komplexní řešení většího záchytného parkoviště by vedlo ke zklidnění okolí lázeňských domů a je také reakcí na požadavky klientů na vyšší komfort přístupu do lázeňského území. (Návrh doložen jako příloha č. 1 důvodové zprávy).

Protože návrh na pořízení změny neobsahoval potřebné náležitosti, pořizovatel vyzval navrhovatele k jejich doplnění. Žadatel podnět na pořízení změny ÚP Hranic doplnil o stanovisko orgánu ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a stanovisko krajského 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 ptáčí 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.

Z podkladů pořizovatel konstatuje, že změna ÚP Hranic, pokud by byla pořizována, může být pořizována tzv. zkráceným postupem (§ 55a a 55b stavebního zákona). Tento postup umožňuje novela stavebního zákona, účinná od 1. 1. 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).

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

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu územního plánu:

Pozemky parc. č. 1979/2, 626, 5190, 3225, 1982/3, vše v k.ú. Hranice, jsou v platném územním plánu zahrnuty s ohledem na původní charakter staveb – technické a provozního zázemí lázní, v ploše stabilizované technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI).

S modernizací technologií a přechodem na jiný způsob vytápění objekty v ploše ztratily svoji funkci. Stejně tak v čase došlo ke změně životního stylu klientů a návštěvníků lázní, kteří dnes více využívají k dopravě osobní motorové dopravy a méně hromadné dopravy vlaky a autobusy. To způsobuje zvýšení tlaku na poskytovatele lázeňských služeb na zajištění míst pro odstavení vozidel. V lázeňském území není však možné budovat parkovací místa kdekoli a u každého lázeňského domu. Tomu brání jak status lázeňského území, tak požadavky na ochranu lázeňských vod a požadavky na klidné prostředí lázní.

Řešením situace by mohlo být skutečně „záchytné parkoviště“ v docházkové vzdálenosti lázeňských domů, vybudované ve vhodné poloze tak, aby nenarušovalo stávající charakter lázeňského území a vybudované s ohledem na nároky daného území (urbanistické, estetické, ekologické a technické). Zásadní bude pro pořizovanou změnu stanovisko dotčeného orgánu na úseku zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřídel, neboť pozemky jsou součástí vnitřního lázeňského území.

Pořizovatel doporučuje navrhovanou změnu územního plánu na uvedených pozemcích prověřit v rámci pravidelné aktualizace územního plánu (tzv. Zpráva o uplatňování územního plánu Hranic), která bude zastupitelstvu města předložena na jaře 2020, s ohledem na efektivitu a hospodárnost procesu pořizování změn územního plánu a s ohledem na co nejmenší znejištění právního stavu územního plánu (k němuž vede souběžné pořizování více změn).

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 uhradit 100% nákladů na pořízení změny ÚP Hranic (varianta 3, podvarianta III a).

Stanovisko odboru rozvoje města.

Stanovisko je totožné se stanoviskem pořizovatele.

Závěr :

Usnesení je zastupitelstvu města předloženo ve třech variantách:

Varianta 1: návrh zamítá a změnu nepořizuje;

Varianta 2: navrhovanou změnu prověřuje až v rámci aktualizace územního plánu – tzv. Zpráva o uplatňování územního plánu za uplynulé období 2016–2019;

Varianta 3: ZM schvaluje okamžité samostatné pořízení změny územního plánu; ZM současně rozhodne o pořízení zkráceným postupem, schválí obsah změny a rozhodne o úhradě nákladů na pořízení změny. Část III popisuje rozdělení nákladů: v podvariantě a) uhradí 100 % nákladů žadatel, v podvariantě b) nebude po navrhovateli požadována úhrada nákladů a 100 % nákladů uhradí město Hranice, v podvariantě c) zvolí zastupitelstvo města jiný poměr rozdělení nákladů.

Bez připomínkového řízení

Přílohy:

č. 1: Návrh na pořízení změny

č. 2: Stanovisko KÚ Olomouckého kraje

č. 3: Návrh obsahu změny ÚP

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

V Teplicích nad Bečvou, dne 29. srpna 2019

ORM/129462

MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE - OVV		Č. dop.
Došlo: 27. 08. 2019		Zprac.
Č.j.		Ukl. zn.
Příloha: 1.5		

Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

A. Identifikační údaje navrhovatele:

- ☐ fyzická osoba
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)
- ☐ fyzická osoba podnikající
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

Lázně Teplice nad Bečvou a.s., zast. JUDr. Zdeňkem Šulcem
Teplice nad Bečvou č.p. 47 PSČ 753 01

IČ: 45192570, DIČ: CZ45192570

Vyřizuje: Leona Ličmanová, tel. 734 393 230, l.licmanova@ltnb.cz

specialista investiční výstavby LTnB a.s.

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

☐ ano ☒ ne

Žadatel jedná:

- ☐ samostatně
- ☒ je zastoupen: jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

Leona Ličmanová, Pod Hůrkou 2021, 753 01 Hranice, tel. 734 393 230, l.licmanova@ltnb.cz
specialista investiční výstavby LTnB a.s.

A.I. Uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce:

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
Hranice	Hranice	1979/2	ostatní plocha	5 346 m ²
Hranice	Hranice	626	zastavěná plocha a nádvoří	607 m ²
Hranice	Hranice	5190	zastavěná plocha a nádvoří	339 m ²
Hranice	Hranice	3225	zastavěná plocha a nádvoří	32 m ²
Hranice	Hranice	1982/3	ostatní plocha	583 m ²

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

☐ ano ☒ ne

B. Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce

Záměrem LTnB a.s. je v prostoru po zbouraných kotelnách vybudovat centrální veřejné parkoviště a nezbytné technické zázemí včetně dobíjecí stanice pro elektromobily. Celý objekt by splňoval ekologické, technické i estetické nároky dle aktuální legislativy i obecných požadavků. Nové využití území by pak poskytovalo možnost parkování návštěvníků lázeňského areálu a přilehlého okolí, ubytovaných klientů z důvodu nedostatečné dosavadní kapacity parkovacích míst a zajistilo by naplňování záměru zklidňování okolí lázeňských domů od pohybu aut a jejich parkování. Celková zastavěná plocha veřejného parkoviště a technického zázemí - 3630 m². Kapacita veřejného parkoviště by byla 227 parkovacích stání, z toho cca 6 stání pro imobilní osoby. Území je pro tento účel vhodné pro svoji polohu, relativně stranou avšak v dosažitelném sousedství lázeňských domů a parků stávajícího lázeňského areálu i rozvojového území, kde se plánuje výstavba nového areálu lázní.

V celistvé ploše OL se dále nachází nefunkční objekt - zásobník, který je označen TI, parcelní č. 3225, k.ú. Hranice o zastavěné ploše 32 m², včetně části parcely 1982/3. Na parcele 1982/3 se nachází betonová kanalizační šachta s betonovým poklopem a zděný pilířek s plechovými dvířky. V pilířku je již nefunkční technologické zázemí pro nefunkční zásobník vody. Jedná se o pozůstatek bývalé technické infrastruktury související s již zdemolovanou kotelnou.

Jedná se tedy o změnu využití ploch z funkce TI na OL. Touto změnou by došlo ke sjednocení stávajících ploch OL, což do budoucna umožňuje jejich využití plně pro lázeňství a jeho zkvalitnění.

C. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

Na pozemcích se nacházela budova kotelny na tuhá paliva (parc.č. 626) a na plyn (parc.č. 5190). Tato budova byla dlouhá léta nevyužívaná, chátrala a proto byla na základě Rozhodnutí – povolení k odstranění stavby, vydaném MěÚ Hranice Odbor stavební úřad č.j.OSUZPD/70754/18-5, ze dne 9.1.2019, provedena demolice uvedené budovy v období 03-06/2019. Pozemky již proto k původnímu účelu dle aktuálního územního plánu využívány nejsou.

Podobně zůstal na parcele parcelní č. 3225 a části parcely parcelní č. 1982/3 nefunkční zásobník a pilířek, technologické zázemí již zlikvidované kotelny.

Výše uvedené pozemky se nachází ve vnitřním lázeňském území, ložiska slatin a rašeliny, v ochranném pásmu 1. stupně.

D. Důvody pro pořízení změny územního plánu

V lázeňském areálu je nedostatek míst k parkování a v okolí lázeňských domů není vhodná plocha pro vybudování dalších míst k parkování, přičemž počet klientů lázní i návštěvníků areálu přijíždějících auty přibývá a množí se nedovolené parkování na plochách, které k tomu určeny nejsou (travnaté plochy, chodníky pro klienty s omezenou schopností pohybu apod.).

E. Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu

LTnB a.s. s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu ve výše navrhovaném rozsahu souhlasí.


Přílohy:

Příloha č.1 – Katastrální situace – vyznačené dotčené parcely

Příloha č.2 – Informace o dotčených parcelách – náhled do KN

Příloha č.3 – Studie parkovacího objektu


.....
JUDr. Zdeněk Šulc
statutární ředitel
Lázně Teplice nad Bečvou a.s.
podpis žadatele

Lázně Teplice nad Bečvou a.s.
 753 01 Teplice nad Bečvou 47
IČO: 45192570, DIČ: CZ45192570
KS Ostrava, odd. B, vl. 419 ③

WILLOW ALLEY KAMÉRU



Obsah Změny č. 6 ÚP Hranic

- I. Změna č. 6 Územního plánu Hranic uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy:
 - aktualizuje hranice zastavěného území,
 - provede revizi Územního plánu Hranic a popř. jeho úpravu ve vztahu k Aktualizaci č.2a Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje.
 - Provede revizi Územního plánu Hranic ve vztahu k aktualizacím Politiky územního rozvoje České republiky č. 2 (schválené usnesením vlády č. 629 ze dne 2. 9. 2019) a č. 3 (schválené usnesením vlády č. 630 ze dne 2. 9. 2019);
- II. Změna č. 6 Územního plánu Hranic prověří možnost změny využití území na pozemcích parc. č. 1979/2, 626, 5190, 3225, 1982/3, vše v k.ú. Hranice, spočívající ve změně stávajících stabilizovaných ploch technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI) na plochy umožňující výstavbu centrálního veřejného parkoviště pro potřeby lázní a nezbytného technického zázemí, včetně dobíjecí stanice pro elektromobily.