



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 20. 9. 2018

Bod programu: 25

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 – žadatelka**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. 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 podala žadatelka, – pozemek parc. č. 1660/3 a parc. č. 1660/7 v k. ú. Hranice – navrhovaná změna funkčního využití území ze stabilizované plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) na plochu přestavby rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) za účelem výstavby chaty k celoročnímu provozu a využití k rodinné rekreaci dle důvodové zprávy 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).

2. 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 podala žadatelka – pozemek parc. č. 1660/3 a parc. č. 1660/7 v k. ú. Hranice – navrhovaná změna funkčního využití území ze stabilizované plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) na plochu přestavby rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) za účelem výstavby chaty k celoročnímu provozu a využití k rodinné rekreaci.

3. VARIANTA

1) schvaluje

dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a § 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“) pořízení změny územního plánu Hranic dle předloženého návrhu, který podala žadatelka, – pozemek parc. č. 1660/3 a parc. č. 1660/7 v k. ú. Hranice – navrhovaná změna funkčního využití území ze stabilizované plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) na plochu přestavby rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) za účelem výstavby chaty k celoročnímu provozu a využití k rodinné rekreaci dle důvodové zprávy, zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona.

2) schvaluje

v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 stavebního zákona

PODVARIANTA 3.1 požadovat po navrhovateli změny územního plánu Hranic úplnou úhradu nákladů na zpracování změny územního plánu Hranic a vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně.

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

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.

Předcházející usnesení ve věci:

č. 447/2016 - ZM 18 ze dne 15. 12. 2016, č. 727/2018 – ZM 30 ze dne 21. 6. 2018

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 též „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 též „pořizovatel“), obdržel 23. 7. 2018 návrh na změnu Územního plánu Hranic, který podala „navrhovatelka“, – pozemek parc. č. 1660/3 a parc. č. 1660/7 v k. ú. Hranice – navrhovaná změna funkčního využití území ze stabilizované plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) – (max. 25 m² zastavěná plocha) na plochu přestavby rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) – (60 m² zastavěná plocha) za účelem výstavby chaty k celoročnímu provozu a využití k rodinné rekreaci, tím výrazné zlepšení kvality života rodiny a celkově zlepšení zdravotního stavu, zejména pak vlivem možnosti celoročně v přírodě, mimo město a městský ruch a provoz klidném prostředí v blízkosti CHKO Kobylnka a Hůrka. V současné době jsou pozemky využívány jako zahrada pouze v letních měsících, v zimních měsících za současného stavu není možné zahradu využívat. Návrh na změnu územního plánu se zákresem v části koordinačního výkresu je součástí přílohy č. 1 a č. 2 důvodové zprávy.

K návrhu na pořízení změny územního plánu doložila navrhovatelka stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Dále doložila stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvedl, že změnu Územního plánu Hranic není nezbytné a účelné komplexně posuzovat z hlediska vlivu na životní prostředí. Z výše uvedených stanovisek vyplývá, že změnu územního plánu není nutné posuzovat z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území a změna nevyžaduje zpracování variant řešení, a tudíž je možné změnu pořizovat zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona.

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. Splňuje-li návrh všechny stanovené náležitosti, pořizovatel jej posoudí a se svým stanoviskem bezodkladně předloží k rozhodnutí zastupitelstvu obce příslušné k vydání územního plánu.

Vyjádření pořizovatele k návrhu na změnu územního plánu

Pozemky parc. č. 1660/3 a parc. č. 1660/7 v k. ú. Hranice jsou součástí zahrádkářské kolonie v lokalitě Pod Kobylnkou. Samostatná změna pouze na dvou pozemcích je nekoncepční změna, kdy je část uceleného území pro zahrádky navržena ke změně na jiný druh rekreace než na ostatních pozemcích – plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI), které umožňují stavby do 60 m², kdežto plochy rekreace – zahrádkové osady

umožňují stavby pouze max. do 25 m². Změna celé zahrádkářské kolonie na bydlení je také nevhodná s ohledem na to, že stávající parcelace zahrádek není vhodná pro stavby do 60 m². Změna pouze části lokality by znehodnotila stávající jednotný charakter území. Velikost pozemků je cca 380 m² a velikost chatek cca 16 m². Část vlastníků pozemků by zřejmě rozšíření staveb na 60 m² neprováděla a ti co by změnu provedli, by zřejmě šlo o skryté bydlení, k čemuž lokalita velikosti pozemků a veřejnou infrastrukturou není přizpůsobena.

Vzhledem k výše uvedenému, k finanční náročnosti pořízení změny a z důvodu stávajícího charakteru území, doporučuje pořizovatel nepožítovat změnu územního plánu a předložený návrh na změnu prověřit s ohledem na širší souvislosti v rámci další pravidelné aktualizace územního plánu, tzn., že návrh bude vyhodnocen v další zprávě o uplatňování územního plánu Hranic.

Vyjádření odboru rozvoje města, oddělení strategického rozvoje

Pozemky jsou součástí zahrádkářské kolonie, která se nachází mezi dvěma zastavitelnými plochami určenými k bydlení. Nabízí se tedy parcely ležící při místní komunikaci využít rovněž pro bydlení a upravit tak lokalitu na celistvou ulici. (V současnosti - září 2018 - se dokončuje územní studie zmíněných zastavitelných ploch). Spíše než individuální změnou je však vhodné to provést současně pro všechny pozemky shodného charakteru. (Podél cesty). S tím je však spojena nutnost souběžných změn v území: scelování pozemků pro dosažení velikosti vhodné pro pozemky rodinných domů, zajištění pozemků pro výstavbu dopravní a technické infrastruktury (pruh dnes soukromých pozemků podél stávající příliš úzké cesty), zajištění dopravní obsluhy zahrádek ve vnitrobloku zahrádkářské kolonie. Z výše uvedených důvodů doporučujeme prověřit návrh v rámci aktualizace územního plánu, tedy variantu 1.

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.

Obsahem návrhu na pořízení změny územního plánu je mimo jiné i návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu (§ 46 odst. 1 písmeno e) a § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona). **Navrhovatelka změny navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu dle dohody s MěÚ Hranice. Navrhuje úhradu např. 80% město a 20 % navrhovatelka, což se samozřejmě odvíjí až od fyzického zjištění, kolik by dotčená změna územního plánu kvůli mému návrhu stála.**

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, 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 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. Ve variantě 2 je navrženo návrh na změnu územního plánu Hranic zamítnout a ve variantě 3 je navrženo schválit pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle předloženého návrhu včetně úhrady nákladů na pořízení změny ve variantách.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
ORM, oddělení strategického rozvoje	10. 9. 2018	Zpracován do důvodové zprávy

Přílohy:

Č. 1 Návrh na pořízení změny ÚP Hranic.pdf

Č. 2 Výřez koordinačního výkresu.pdf

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

(Návrh na pořízení územního plánu /jeho změny/ se podává u obce, pro jejíž území se územní plán /jeho změna/ pořizuje)

ORM / HL 434

MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE - OVV - 3		Č. dop.
Došlo: 23. 07. 2018		osoba
Č.j.		Zprac.
Příloha: 2/1		Ukl. zn.

QF-ORM-02

V Hranicích ...dne 20.července 2018....

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)

☐ právnická 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

--

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):

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(u Kostelíčka)	1660/3	Zahrada (sousedící parcely)	380m ²
Hranice	Hranice(u Kostelíčka)	1660/7	Zahrada (sousedící parcely)	376m 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

Zvážit úpravu územního plánu a změnit kategorii plochy ze současné :RZ (25m² max. zastavěná plocha) nově na RI (60m² zastavěná plocha),
za účelem výstavby chaty k celoročnímu provozu a využití k rodinné rekreaci ,
tím výrazně zlepšení kvality života rodiny a celkově zlepšení zdravotního stavu,
zejména pak vlivem možnosti pobytu celoročně v přírodě, mimo město a městský ruch a
provoz, v klidném prostředí v blízkosti CHKO Kobylanka a Hůrka.
snímek katastrální mapy obou dotčených, sousedích parcel 1660/3+1660/7 v příloze

.....
*Poroučení: bítva na mořinu prostředech (vyjádření Krajské hořádnice
 Olomouc, bylo doloženo, jakmile obdržím, s účinností od 28.7.2018)*

C. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

.....
využíváno jako zahrady pouze v letních měsících , v zimě bohužel za současného

stavu nemožno využívat

.....
.....
.....

D. Důvody pro pořízení změny územního plánu

Pokud návrh na pořízení změny obsahuje návrh na vymezení nových zastavitelných ploch, je nutno prokázat nemožnost využít již vymezených zastavitelných ploch v platném územním plánu.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

E. Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu

Podle ustanovení § 45 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na mapové podklady navrhovatelem.

(Přitom obec nemůže garantovat vydání změny v souladu s požadavky navrhovatele, protože vydání změny je výsledkem jejího projednání, které může obec ovlivnit jen částečně.)

Dle dohody s MěÚ Hranice,

navrhují úhradu např. 80% město Hranice, 20% navrhovatelka,

což se samozřejmě odvíjí až od fyzického zjištění kolik by dotčená změna územního plánu kvůli mému návrhu stála.

podpis žadatele nebo jeho zástupce





