



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 23. 2. 2017

Bod programu: 12

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: **Návrhy na změnu Územního plánu Hranic – Drahotuše – Stará štreka**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. VARIANTA

1) 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, návrhy na pořízení změny Územního plánu Hranic v lokalitě Drahotuše – Stará štreka, který podali žadatelé..

2. VARIANTA

1) schvaluje

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, návrhy na pořízení změny Územního plánu Hranic v lokalitě Drahotuše – Stará štreka, který podali žadatelé

2) schvaluje

v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

PODVARIANTA A požadovat po navrhovatelích změny úplnou úhradu nákladů, která odpovídá poměrné části nákladů na jednotlivé návrhy ve změně územního plánu Hranic

PODVARIANTA B požadovat po navrhovatelích změny částečnou úhradu nákladů ve výši%, která odpovídá poměrné části nákladů na jednotlivé návrhy ve změně územního plánu Hranic

PODVARIANTA C nepožadovat po navrhovatelích změny žádnou úhradu nákladů

PODVARIANTA D jiný návrh

Předcházející usnesení ve věci:

č. 334/2016 - ZM 15 ze dne 8. 9. 2016, č. 270/2016 - ZM 13 ze dne 28. 4. 2016, č.
1334/2016 - RM 42 ze dne 20. 12. 2016

Důvodová zpráva:

Úvod

Zastupitelstvo města 8. 9. 2016 projednalo návrh na změnu Územního plánu Hranic v lokalitě Drahotuše – Stará štreka, který podali.

Zastupitelstvo města na tomto jednání usnesením č. 334/2016 – ZM 15 ze dne 8. 9. uložilo pořizovateli, odboru stavební úřad, životního prostředí a dopravy (dnes odbor rozvoje města), oddělení územního plánování, znovu předložit návrh na změnu Územního plánu Hranic (dále též „územní plán“) po ukončení přezkumného řízení územního plánu Krajským úřadem Olomouckého kraje.

Přezkum územního plánu

Podnět k přezkumnému řízení územního plánu Krajskému úřadu Olomouckého kraje podali manželé Vaškovi 28. 6. 2016. Krajský úřad podnětu manželů Vaškových vyhověl a rozhodnutím č.j. KUOK 112879/2016 ze dne 28. listopadu 2016 zrušil část Územního plánu Hranic ve věci stanovení podmínky vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území u plochy přestavby P115 pro bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a zadání regulačního plánu RP4 – Drahotuše - Stará štreka v celém rozsahu.

V současné době lze v lokalitě Drahotuše - Stará štreka povolovat stavby bez podrobnější územně plánovací dokumentace. Do doby, než zastupitelstvo města rozhodne o dalším způsobu rozvoje lokality, rada města (usnesením č. 1334/2016 - RM 42 ze dne 20. 12. 2016) z důvodu zamezení nežádoucí stavební činnosti rozhodla vydat na dotčené území územní opatření o stavební uzávěře.

Návrhy na změnu územního plánu

Manželé na pozemcích parc.č. 1790/23, 1790/17, 1790/20, 1790/19 a 1790/4 v k.ú. Drahotuše (ulice Stará štreka) požadují změnu z plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI), kde je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu na žádost, na plochu bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI), kde podmínka pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu na žádost bude u výše uvedených pozemků vypuštěna. Důvodem změny je výstavba rodinného domu. Ve druhé žádosti ze dne 15. 8. 2016 požádali manželé o zrušení regulačního plánu na žádost pro plochu přestavby P 115 – RP 4 (Drahotuše, Stará štreka). Podrobnější odůvodnění je obsaženo v žádostech v příloze č. 1 důvodové zprávy.

Další navrhovatelé podali 26. 9. 2016 žádost o změnu územního plánu ve věci zrušení regulačního plánu pro plochu přestavby p 115 – RP 4 (Drahotuše Stará štreka) a zároveň navrhuji, aby žádost byla projednávána současně se žádosti manželů, kteří žádají o stejnou změnu územního plánu Hranic. Podrobnější odůvodnění je obsaženo v žádosti v příloze č. 1 důvodové zprávy.

Stanovisko pořizovatele

Pořizovatel nedoporučuje návrh na změnu územního plánu schválit.

Plocha přestavby P115, jejíž součástí jsou i pozemky navrhovatelů změny územního plánu, je v územním plánu zařazena do plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI), ve které je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost.

V Územním plánu sídelního útvaru Hranice byla plocha přestavby P115 (lokalita Stará štreka) zařazena do neurbanizované zóny zemědělské výroby (NP). V současné době je lokalita využívána pro rekreaci – zahrádky nebo zahrady se zahradními domky (zahradními chatkami). V návrhu územního plánu Hranic pro opakované společné jednání byla podle stávajícího využití lokalita Stará štreka zařazena do plochy rekreace – zahrádky (RZ). Na základě podaných připomínek od části majitelů pozemků a následně na základě požadavku města byla část plochy rekreace – zahrádky (RZ) změněna na plochu bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Zejména z důvodů nutné nové parcelace pozemků, vybudování dopravní a technické infrastruktury byla po dohodě s určeným zastupitelem a projektantem v územním plánu stanovena pro plochu BI podmínka pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu na žádost.

Pořizovatel nedoporučuje návrhy na změnu územního plánu schválit z důvodu, že zejména při změně zahrádkových osad na funkci bydlení, nelze v současné době bez podrobnější územně plánovací dokumentace (územní studie) zajistit komplexní budování veřejné dopravní a technické infrastruktury včetně zajištění veřejných prostor pro jejich realizaci. Podrobné zdůvodnění regulačních plánů na žádost a dalších podmínek pro rozhodování o změnách v území včetně jejich výhod a nevýhod je uvedeno v příloze č. 3 důvodové zprávy.

Pokud bude schváleno pořízení změny územního plánu (zrušení podmínky pro rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu na žádost), doporučuje pořizovatel pro celou plochu přestavby P115 stanovit např. podmínku pro rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu z podnětu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Nevhodné je podmínku pro rozhodování o změnách v území vůbec nestanovovat. V případě schválení pořízení změny územního plánu, je účelné přehodnotit i jiné lokality v územním plánu, kde jsou stanovené podmínky pro rozhodování o změnách v území (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci).

Stanovisko odboru rozvoje města

Žádost občanů na zrušení regulačního plánu v lokalitě Stará štreka je přímo provázáno s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu dle požadavků Krajského úřadu Olomouckého kraje. Bude-li schválena změna v podobě odstranění nezákonností a podmínka vydání regulačního plánu tak bude zachována, musí být návrh občanů na zrušení regulačního plánu odmítnut. Naopak, bude-li schválena změna územního plánu vypouštějící podmínku vydání regulačního plánu, pak usnesení o požadavcích občanů na zrušení regulačního plánu přestane být relevantní, neboť již nebude co rušit – usnesení nebude mít žádný praktický dopad.

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 vlivů 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).

navrhují, aby náklady na změnu územního plánu hradilo v plném rozsahu město Hranice.

V případě, že bude návrh na změnu územního plánu schválen, pořizovatel zastupitelstvu města předkládá návrh úhrady nákladů na pořízení změny ve variantách.

Závěr

V § 6 stavebního zákona je upravena a upřesněna působnost orgánů obce ve věcech územního plánování. Pořizovatel, odbor rozvoje města, oddělení územního plánování, 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 stavebního zákona pořizovatel předkládá k rozhodnutí zastupitelstvu města návrh na změnu územního plánu se svým stanoviskem k projednání a rozhodnutí.

Usnesení je předloženo ve dvou variantách. Varianta usnesení A je navržena dle stanoviska pořizovatele, ve variantě B je navrženo schválit návrh na změnu územního plánu včetně variant úhrady nákladů na pořízení změny.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Odbor rozvoje města	15. 2. 2017	Viz důvodová zpráva

Přílohy:

č.1 Kopie návrhu na změnu územního plánu.pdf

č.1 Kopie návrhu na změnu územního plánu.pdf

č.2 Lokalizace návrhu v územním plánu.pdf

č.3 Zdůvodnění podmínek v územním plánu.doc

Žádáme tímto o změnu územního

plánu Hranic – zrušení regulačního plánu pro plochu přestavby P115 – RP4 (Drahotuse, Stará štreka). Zároveň navrhuje, aby naše žádost byla projednávána současně se žádostí manželů Vaškových, Struhlovsko 1405, Hranice 75301, kteří žádají o stejnou změnu územního plánu Hranic.

V současné době jsou pozemky součástí plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI), ve které je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost. Tento fakt výrazně komplikuje nejen budoucí využití našich pozemků pro eventuální výstavbu rodinného domu, ale brání také jakékoli stavební činnosti v souvislosti s dosavadním využitím pozemků pro rekreaci – zahrádky nebo zahrady se zahradními domky (zahradními chatkami, pergolami, přístřešky apod.). Zastupitelstvo schválením územního plánu Hranic v této podobě způsobilo všem majitelům v dotčené lokalitě výraznou škodu spočívající v omezení jakéhokoli využívání našich pozemků (jakákoli výstavba – stavební činnost), podmínka RP znamená také výrazné znehodnocení při případném prodeji pozemků. Tímto žádáme o projednání žádosti o změnu územního plánu Hranic – zrušení regulačního plánu pro plochu přestavby P115 – RP4 (Drahotuše, Stará štreka) **na nejbližším zasedání zastupitelstva města Hranic.**

Vzhledem k tomu, že se cítíme poškozeni schválením územního plánu Hranic v nynější podobě (**podmínka finančně, organizačně i časově náročného RP nutného k jakékoli výstavbě**), navrhuje, aby město Hranice zjednálo nápravu – tedy **zrušilo podmínku RP4 v ploše přestavby P115** - a vzhledem k výše uvedeným okolnostem také navrhuje, aby náklady na změnu územního plánu hradilo v plném rozsahu město Hranice.

Jako vlastníci pozemků p.č. 1790/23, 1790/14, 1790/10, 1790/19 a 1790/4 v k.ú. DRAHOTUŠE žádáme tímto o změnu územního plánu Hranic. V současné době jsou pozemky součástí plochy, kde je podmínka pro rozhodování - vypracování regulačního plánu na žádost (plocha přestavby P115 RP4). V současné době máme pro pozemek p.č. 1790/23 vydaný územní souhlas na přípojku NN. Vzhledem k rozsahu regulačního plánu RP4 není možné začít s realizací ročního domu a souvisejících staveb bez zpracování a schválení RP. Změna regulačního plánu by spočívala ve vypuštění výše uvedených pozemků z RP4.

Pro naše pozemky je v územě chvilky vyřešeno napojení na technickou infrastrukturu a pro vznik veřejného prostranství (komunikace, chodník) je uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, mezi námi a městem Hranice.

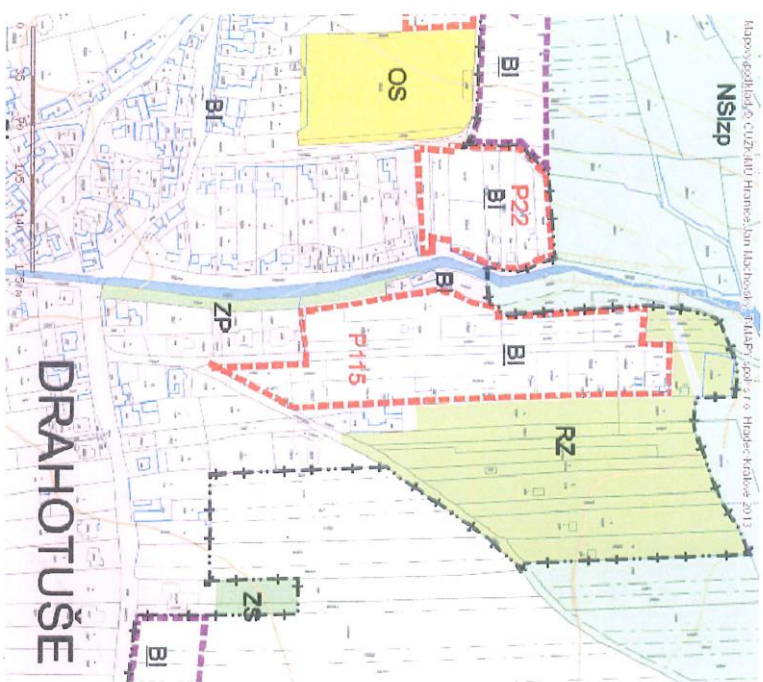
Namítáme, aby náměklady na změnu územního plánu bránilo v plném rozsahu město Hranice.

Žádost o projednání žádosti o změnu územního plánu Hranic

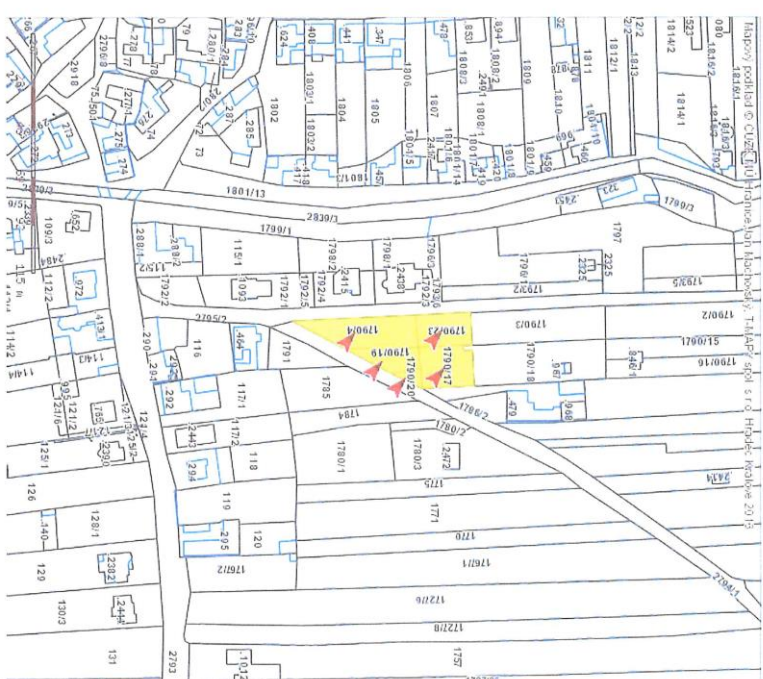
Tímto žádáme o projednání žádosti o změnu územního plánu Hranic – zrušení regulačního plánu pro plochu přestavby P115 – RP4 (Drahotuše, Stará štreka) **na nejbližším zasedání zastupitelstva města Hranic** (s odvoláním na Metodiku ministerstva pro místní rozvoj, která je veřejně přístupná na stránkách ministerstva pro místní rozvoj: <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/40-soubezne-porizovani-zmen-up-28-06-2016.pdf>).

Dne 13. 6. 2016 jsme podali žádost o změnu územního plánu Hranic, kde je uvedeno odůvodnění naší žádosti se všemi detaily. Protože jsme dosud neobdrželi žádné písemné stanovisko k naší žádosti, dovolujeme si upozornit, že dle platné legislativy má pořizovatel předložit zastupitelstvu návrh na pořízení změny územního plánu bezodkladně poté, co ho obdrží a posoudí podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1, správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Zároveň dle § 6 odst. 2 téhož zákona správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady.

■ Tisk Mapy



■ Tisk Mapy



Zdůvodnění vymezení ploch v Územním plánu Hranic, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost

Územní plán

Územní plán řeší především základní koncepci rozvoje území, vymezuje plochy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch, vymezuje zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby. **Dále v územním plánu lze vymezit plochu, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost nebo z podnětu), zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci.** Poznámka – územní plán řeší využití ploch, regulační plán, územní studie a dohoda o parcelaci řeší využití pozemků.

Regulační plán

Regulační plán vymezuje pozemky a stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a řeší také umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury (především dopravní a technickou infrastrukturu). Regulační plán schvaluje a vydává zastupitelstvo obce, postup pořízení je obdobný jako u územního plánu, regulační plán je závazný pro rozhodování v území, změnu regulačního plánu musí schválit zastupitelstvo obce a postup pořízení změny je stejný jako při pořizování regulačního plánu. Je možné vydat regulační plán na žádost (na základě zadání v územním plánu žadatel nechá projektantem zpracovat regulační plán a projedná ho s dotčenými orgány, předá pořizovateli, který ho projedná s veřejností a následně jej vydá zastupitelstvo obce) a regulační plán z podnětu (celý pořizuje pořizovatel a vydává zastupitelstvo obce).

Výhody pořízení regulačního plánu na žádost:

- je závazný pro rozhodování v území
- projednává se s veřejností, dotčenými orgány a správci sítí
- návrh přeparcelace území
- stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí
- stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.
- regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje.
- žadatel o vydání regulačního plánu může uzavřít dohodu o parcelaci.
- město může podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále jen "plánovací smlouva")
- žadatel v souladu se zadáním navrhne využití lokality
- město nehradí náklady na pořízení regulačního plánu na žádost
- žadatelem může být i město (v tomto případě hradí náklady na pořízení regulačního plánu částečně nebo celé)
- není časově omezeno pořízení regulačního plánu (podmínka je pro vydání do 1 roku od podání úplné žádosti)
- etapizace, postup výstavby
- odborný pohled na rozvoj území
- komplexní řešení
- koordinace záměrů v území

Nevýhody pořízení regulačního plánu na žádost:

- doba zpracování, projednání a vydání regulačního plánu

- nepružná reakce na změny v území - při změně regulačního plánu – dlouhá doba zpracování, projednání a vydání změny
- finanční náročnost pořízení změny regulačního plánu
- riziko, že se nenajde shoda všech vlastníků na řešení regulačního plánu např. nesouhlas s navrženým využitím dle územního plánu (poznámka - regulační plán může vymezit veřejně prospěšné stavby)
- nalezení osoby, zajišťující koordinaci vlastníků pozemků, pořízení regulačního plánu, a projednání s dotčenými orgány (může se ujmout obec)

Územní studie

Může mít stejnou podobu jako regulační plán. Územní studii nevydává zastupitelstvo obce, neprojednává se a není závazná pro rozhodování v území (jedná se o územně plánovací podklad, od kterého se může stavební úřad při rozhodování odchýlit, pokud najde lepší nebo minimálně rovnocenné řešení). Pořízení studie nebo změny je méně časově náročné.

Výhody územní studie:

- návrh přeparcelace území
- stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí
- stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- není závazná pro rozhodování v území, jednodušší postup při změně územní studie, pružná reakce na změny území
- etapizace
- možnost stanovit podmínku uzavřít dohodu o parcelaci, parcelaci není nutné uzavřít na celou plochu
- Navržené řešení není nutné projednávat (řešení se projednává a zezávazuje až při vydání územního rozhodnutí)
- plánovací smlouva je vyžadována až při územním řízení
- odborný pohled na rozvoj území
- komplexní řešení území
- koordinace záměrů v území

Nevýhody územní studie:

- pořizuje a financuje město
- musí být pořízena do 4 let od stanovení podmínky
- riziko, že studie nebude respektována
- nutnost pořízení územní studie, i když nejsou známy záměry na využití území

Dohoda o parcelaci

Smlouva s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací. Dohoda o parcelaci řeší pouze přeparcelování území.

Výhody dohody o parcelaci:

- není stanovena podmínka, do kdy musí být dohoda o parcelaci uzavřena
- přeparcelace území, vymezení veřejného a soukromého sektoru
- zamezení nekoordinovanému rozvoji území bez řešení širších vztahů
- není nutné vynakládat finanční prostředky města

Nevýhody dohody o parcelaci:

- dohoda o parcelaci musí být uzavřena všemi vlastníky pozemků,
- pokud je mnoho vlastníků pozemků, je velká pravděpodobnost, že k dohodě nedojde a území je zablokováno
- nestanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí

- nestanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Plochy bez podmínek pro rozhodování

Plochy lze v územním plánu ponechat bez dalších podmínek pro rozhodování. Záměry na využití ploch se posuzují v územním řízení dle § 90 stavebního zákona. Pokud není pořízena podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán, případně územní studie) je nutné záměr posoudit i z hlediska cílů a úkolů územního plánování.

Výhody:

- není nutné pořizovat a financovat územně plánovací dokumentaci, regulační plán případně územní studii)
- pružná reakce na změny v území

Nevýhody:

- v územním řízení jsou obtížně stanovitelné podmínky pro:
 - o přeparcelaci území, vymezení veřejného a soukromého sektoru
 - o pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí
 - o pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- území není řešeno komplexně
- chybí odborný pohled na území
- chybí koordinace záměrů v území
- riziko chaotického rozvoje území

Podmínky pro rozhodování v Územním plánu Hranic

Na základě posouzení jednotlivých ploch a finančních možností města financovat potřebné dokumentace (regulační plán z podnětu a územní studii pořizuje a financuje město) byly v Územním plánu Hranic nové větší zastavitelné plochy a plochy přestavby určené především pro bydlení a výrobu podmíněny vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie anebo dohodou o parcelaci.

Další motivací pro zvolení různých podmínek pro rozhodování bylo časové hledisko. Do čtyř let od vydání územního plánu (stanovení podmínky pro rozhodování) musí být regulační plán z podnětu vydán nebo pořízena územní studie, jinak podmínka v územním plánu pozbývá platnosti.

Na některých plochách nejsou dosud známy záměry na využití území (např. lokalita Za Čaputovým dvorem). Pořízení podrobnější dokumentace, která je pro území nezbytně nutná, je v této době plýtváním finančních prostředků.

V níže uvedeném seznamu je uvedeno, které lokality a jakou podmínkou jsou v Územním plánu Hranic podmíněny:

- Drahotuše, Stará štreka, Hranice, Za Čaputovým dvorem a Valšovice západ – podmínka vydání regulačního plánu na žádost
- Hranice – Pod Bílým kamenem, Drahotuše - ulice Zahradní a Drahotuše - Nad vápenkami – podmínka vydání regulačního plánu (regulační plány jsou již vydané)
- Hranice, Pod Hůrkou, Hranice Pod Křivým (již zpracována), Hranice, Průmyslová zóna za Cementářským sídlištěm, Hranice, průmyslová zóna Potštátská, Hranice, severovýchodní spojka silnic I/47 a II/440 – podmínka zpracování územní studie
- Velká východ, Velká směr Drahotuše, Velká západ, Drahotuše u hřiště, Drahotuše V poli, Drahotuše za kasárnami, Hranice Nová ulice – podmínka dohoda o parcelaci

Zdůvodnění požadavku vydání regulačního plánu na žádost v Územním plánu Hranic

RP 4 – Drahotuše - Stará štreka. Plocha v Drahotuších v lokalitě Stará štreka v návrhu územního plánu Hranic pro opakované společné jednání o návrhu Územního plánu Hranic byla podle stávajícího využití zařazena do plochy rekreace – zahrádky (RZ) – viz příloha č. 1.

Na základě podaných připomínek od části majitelů pozemků a na základě požadavku města byla část plochy rekreace – zahrádky (RZ) změněna na plochu bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a podmíněna vydáním regulačního plánu na žádost. Lokalitu pro bydlení je nutné přeparcelovat, zejména je nedostatečný veřejný prostor pro komunikaci a inženýrské sítě. Také ostatní stávající parcelace není vhodná pro výstavbu rodinných domů. Z důvodu nedostatku finančních prostředků na podrobnější územně plánovací dokumentaci a z důvodů jiných priorit (město řešilo lokalitu Drahotuše Nad vápenkami) bylo navrženo v územním plánu lokalitu podmínit zpracováním regulačního plánu na žádost a tím umožnit vlastníkům pozemků záměr realizovat v kratší době, než město zařadí akci do svých priorit.

RP 5 – Valšovice - Západ.

V návrhu územního plánu Hranic pro opakované společné jednání byla lokalita Valšovice – Západ pro výstavbu rodinných domů z důvodu velikosti (2,7 ha) rozdělena na dvě části. Severní část byla zahrnuta do zastavitelné plochy pro bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV) s podmínkou uzavření dohody o parcelaci pro rozhodování o změnách v území a jižní část byla zahrnuta do územní rezervy pro bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV) – viz příloha č. 2. Územní plán navrhoval veřejné prostranství pro páteřní komunikaci a inženýrské sítě a v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. i plochu veřejného prostranství (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace). Proti vymezení plochy veřejného prostranství byla majiteli pozemku podána připomínka - nesouhlas. Z důvodu zajištění veřejné infrastruktury, nutnosti přeparcelace území a zajištění návaznosti v území byla celé lokalita Valšovice – Západ zařazena do zastavitelné plochy pro bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV) s podmínkou vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území.

RP 6 – Hranice – Za Čaputovým dvorem

Lokalita Za Čaputovým dvorem je významná pro rozvoj města. Jedná se o jednu z posledních volných ucelených lokalit pro rozvoj města v blízkosti centra. Lokalitu je nutno přeparcelovat, vybudovat veřejnou infrastrukturu a řešit širší návaznosti v území. Podmínka pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu z podnětu nebo pořízení územní studie musí být splněna do 4 let. Pokud v tomto termínu nebude regulační plán vydán nebo územní studie nebude pořízena je možno v území o změnách rozhodovat bez těchto podmínek. V současné době nejsou známy významné záměry na využití lokality. Z výše uvedených důvodů je rozhodování o změnách v území v lokalitě Za Čaputovým dvorem podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost, kdy podání žádosti o vydání regulačního plánu není v územním plánu časově omezeno. Případné aktuální významné záměry na využití území je možné řešit i aktualizací územního plánu.

Závěr

Pro lokality kde jsou známy záměry na využití území (např. výstavba rodinných domů) se jeví v současné době jako nejvýhodnější bez ohledu na financování využít podmínku pořízení územní studie a následně při vymezení pozemků a umísťování staveb je nutná spolupráce stavebníka, města a stavebního úřadu.

V případě zrušení stanovených podmínek pro rozhodování (vydání regulačního plánu, pořízení územní studie, uzavření dohody o parcelaci) je vhodné, aby při územním řízení žadatel, město a státní správa hledali komplexní řešení využití a prostorového uspořádání území v souladu s právními předpisy.