



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 20. 6. 2019

Bod programu: 5

Předkládá: Jiří Kudláček

Okruh zpracovatelů: Odbor rozvoje města

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

Název bodu: Pořízení změny Územního plánu Hranic

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje/neschvaluje

v souladu s § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších úprav (dále jen stavební zákon), pořízení Změny č. 5 Územního plánu Hranic, z vlastního podnětu,

2. schvaluje/neschvaluje

pořízení Změny č. 5 Územního plánu Hranic zkráceným postupem, dle § 55a a 55b stavebního zákona,

3. schvaluje/neschvaluje

obsah Změny č. 5 Územního plánu Hranic: Změna územního plánu prověří regulativy obsahující možnost využití ubytovacích zařízení v souvislosti s celkovou koncepcí stanovenou územním plánem, strategickými dokumenty města a s platnou legislativou a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Na základě prověření budou případně pro stávající plochy s rozdílným způsobem využití regulativy upraveny nebo doplněny, nebo stanoveny v případě potřeby regulativy nové.

4. ukládá

Městskému úřadu Hranice, odboru rozvoje města, zahájit práce na pořízení Změny č.5 Územního plánu Hranic.

T: 17. 10. 2019

O: Ing. arch. M. Kuchta

Předcházející usnesení ve věci:

usnesení 2605/2018 – RM 85 z 16. 10. 2018; usnesení 15/2018 – RM 1 ze 8. 11. 2018;
usnesení 15/2018 – ZM 2 z 29. 11. 2018; usnesení 224/2019 – RM 6 ze dne 26. 2. 2019

Důvodová zpráva:

1. Město Hranice obdrželo dne 26. 10. 2018 petici občanů adresovanou zastupitelstvu města, ve které občané žádají omezení výstavby ubytovacích zařízení na území města Hranice prostřednictvím stavební uzávěry a změny územního plánu. Petici podepsalo 759 občanů.

Občané prostřednictvím podané petice žádají, „aby zastupitelstvo města schválilo na svém listopadovém zasedání stavební uzávěru pro stavební činnosti směřující k vzniku staveb ubytovacích zařízení na území města s platností do konce r. 2025 nebo do vydání změny územního plánu, která bude řešit problematiku ubytování. Stanovení jasných pravidel pro povolování staveb ubytovacích zařízení v Hranicích, je nástroj pro prevenci sociálních a jiných konfliktů narušujících kvalitu života v našem krásném městě“.

Usnesením 15/2018 – ZM 2 ze dne 29. 11. 2018 pak zastupitelstvo města pověřilo Odbor rozvoje města (ORM) přípravou změny územního plánu, která by problematiku ubytoven řešila.

2. Rada města byla na své schůzi 26. 2. 2019 informována o stavu prověřování možností regulace ubytoven v Hranicích.

3. V rámci přípravy těchto podkladů byly provedeny tyto kroky:

- 1/2019 byly zpracovány právní analýzy dané problematiky právní firmou Frank a Bold Advokáti,
- zadáno pořízení sociologické analýzy s firmou Proces, jež má s danou problematikou dlouhodobé zkušenosti,
- s odborem sociálních věcí MěÚ Hranice (OSV) byly konzultovány možnosti k dané problematice,
- byla provedena základní statistika ubytoven v Hranicích.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel nedoporučuje pořízení změny územního plánu s obsahem uvedeným v usnesení (*Změna územního plánu prověří regulativy obsahující možnost využití ubytovacích zařízení v souvislosti s celkovou koncepcí stanovenou územním plánem, strategickými dokumenty města a s platnou legislativou a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Na základě prověření budou případně pro stávající plochy s rozdílným způsobem využití regulativy upraveny nebo doplněny, nebo stanoveny v případě potřeby regulativy nové.*)

Změnou územního plánu lze např.:

- V plochách bydlení (BH – bytové domy, BI – rodinné domy, a další obdobné) jako nepřipustné využití stanovit zřizování nových ubytovacích zařízení. Současně by bylo nutné prověřit způsob vymezení těchto ploch.
- V rámci ploch občanského vybavení vymezit plochy, ve kterých bude ubytovací zařízení přípustné. Současně vymezit druh ubytovacího zařízení.
- U ploch smíšených obytných v centrech měst (SC) a smíšených obytných městských (SM) zvážit omezení vzniku nových ubytovacích zařízení (omezením např. plošné velikosti, kapacity apod.) při respektování stávajících.
- Umožnit v rámci ploch výrobních ubytovací zařízení pro zaměstnance firem (po dohodě s krajskou hygienickou správou).

V každém případě se jedná o poměrně zásadní zásah do stávající koncepce územního plánu, jehož prověření bude časově náročné a bude vyžadovat součinnost městské samosprávy. Proto lze doporučit takového zásahy prověřit až ve Zprávě o uplatňování územního plánu, která komplexně posuzuje stav území a navrhuje úpravy v koncepci územního plánu. Bylo by možno využít výsledky analýz.

Je dále otázkou zda pořízená změna povede k zamýšlenému cíli, neboť z dosavadní praxe

je známo, že stavby jsou povolovány jako samostatné byty formou změny užívání na bytové jednotky nebo bytové domy. Komu jednotliví vlastníci rodinných domů a bytů poskytují ubytování (pronajímají byty) nelze předjímat.

Způsob pořízení změny územního plánu:

Zastupitelstvo města Hranic je orgánem příslušným ke schválení pořízení změny územního plánu dle § 6 odst. 5 stavebního zákona.

MěÚ Hranice, úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) předpokládá a navrhuje pořízení změny tzv. zkráceným postupem dle §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. U uvažované změny ÚP se variantní řešení nepředpokládá.

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 v souladu s § 55a odst. 3 stavebního zákona zajistil jako podklad pro rozhodnutí zastupitelstva 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 ÚP), nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast a změna ÚP nemusí být posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA).

Bez připomínkového řízení

Přílohy:

Bez příloh