



## MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 25. 4. 2019

**Bod programu:** 8

**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 podal žadatel, spočívající v převedení pozemku parc. č.1810/2 v k. ú. Hranice z plochy smíšeného nezastavěného území přírodní a zemědělské do plochy zastavitelné, která by umožnila výstavbu individuální stavby pro bydlení.

### 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 podal žadatel, spočívající v převedení pozemku parc. č.1810/2 v k. ú. Hranice z plochy smíšeného nezastavěného území přírodní a zemědělské do plochy zastavitelné, která by umožnila výstavbu individuální stavby pro bydlení.

### 3. VARIANTA

I) Schvaluje

pořízení změny územního plánu Hranic, která předložený podnět prověří, zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona

II) Schvaluje

obsah změny územního plánu, spočívající v převedení pozemku parc. č.1810/2 v k. ú. Hranice z plochy smíšeného nezastavěného území přírodní a zemědělské do plochy

zastavitelné, která by umožnila výstavbu individuální stavby pro bydlení.

### 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).

### **Předcházející usnesení ve věci:**

Usnesení č. 447/2016 - ZM 18 ze dne 15.12.2016

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Územní plán Hranic byl vydán usnesením ZM č. 270/2016 – ZM 13 ze dne 28. 4. 2016, formou opatření obecné povahy č. j. OSUZPD/5666/16 (dále jen „územní plán“). Územní plán nabyl účinnosti 18. 5. 2016.

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.

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.

### **Návrh na změnu Územního plánu Hranic:**

Pořizovatel územního plánu Hranic, Městský úřad Hranice, odbor rozvoje města, oddělení územního plánování (dále též „pořizovatel“), obdržel 9. 1. 2019 návrh na změnu Územního plánu Hranic, který podal žadatel. Předmětem změny má být převedení pozemku parc.č.1810/2 v k. ú. Hranice z plochy smíšeného nezastavěného území přírodní a zemědělské do plochy zastavitelné, která by umožnila výstavbu individuální stavby pro bydlení (příloha č. 1 důvodové zprávy). Potřebu vymezení nové plochy pro realizaci stavby pro bydlení odůvodňuje potřebou realizace rodinného domu (jako náhrady za stávající dům č. p. 535) ve vhodnější poloze. Stávající dům, který se, dle odůvodnění navrhovatele, nachází na stinném a vlhkém místě, bude následně demolován.

Žadatel podnět na pořízení územního plánu doložil stanoviskem orgánu ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a stanoviskem 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 ptačí oblast, a že změnu územního plánu není nutné posuzovat z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území. Pořizovatel s ohledem na charakter změny nepředpokládá variantní řešení změny, pokud by byla pořizována.

Z podkladů pořizovatel konstatuje, že změna územního plánu, 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. 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 posoudil úplnost podaného návrhu podle § 46 stavebního zákona a se svým stanoviskem (vizte níže) ho předkládá k rozhodnutí zastupitelstvu obce příslušné k vydání územního plánu.

### **Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu územního plánu:**

Pozemek parc. č. 1810/2, k.ú. Hranice, se nachází mimo zastavěné území a platný územní plán ho zařazuje do ploch nezastavěného území – plochy smíšené nezastavěného území přírodní a zemědělské. Stávající stavba rodinného domu č. p. 535 (pozemek parc. č. 584/5, je stavbou povolovanou cca v roce 1898) a je přístupný společně s rodinným domem č. p. 1998 (původní hospodářská stavba – stodola, přestavěná na rodinný dům v roce 2004) z

pozemku parc. č. 584/7 (vizte přílohu). Všechny uvedené pozemky jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka (nikoliv navrhovatele změny).

Lokalita Pod Hůrkou, respektive Pod Kobylankou je oblast vysoké krajinářské hodnoty s rozptýlenou zelení, remízky a loukami. Tuto skutečnost platný územní plán zohlednil a v oblasti navrhl řešení s respektováním stávajících zastavěných pozemků, které zahrnul do zastavěného území, ale nové zastavitelné plochy zde nenavrhuje, s cílem nerozšiřovat zástavbu dále směrem ke zvláště chráněným přírodním územím (národní přírodní rezervace – evropsky významná lokalita Hůrka u Hranic CZ 0714771, přírodní rezervace Velká Kobylanka) a podpořit krajinářské hodnoty území.

V oblasti Pod Hůrkou jsou územním plánem navrhovány zastavitelné plochy ve vhodnějších polohách pro intenzifikaci zástavby, ve vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Tu navrhuje územní plán posílit, neboť již nyní vykazuje nedostatečnou kapacitu a její rozšíření a posílení je nutné, aby mohlo být území vůbec dostavováno (což aktuálně prověřuje územní studie a studie přímo navazující).

Pozemek navrhovaný ke změně nemá přímou vazbu na dopravní infrastrukturu ani technickou infrastrukturu a ani stávající komunikace, na niž je napojen rodinný dům č. p.1998 neodpovídá charakterem požadované veřejně přístupné komunikace (vizte přílohu). Vymezení osamocené plochy pro rodinný dům, bez přímé vazby na dopravní a technickou infrastrukturu, navíc v lokalitě krajinářsky hodnotné, je nekoncepční a odklání se od urbanistické koncepce stanovené územním plánem.

Pořizovatel změnu územního plánu k prověření tohoto podnětu nedoporučuje (varianta 1 usnesení).

Stanovisko odboru rozvoje města, oddělení strategického rozvoje:

Stanovisko je totožné se stanoviskem pořizovatele a k němu se dále doplňuje: Celá oblast Pod Hůrkou má nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu, danou jednak majetkovou držbou (velmi omezený rozsah veřejných prostranství, do nichž lze infrastrukturu umísťovat), jednak rozvolněným charakterem osídlení. Územní plán, jako koncepční dokument schválený zastupitelstvem města, předpokládá řešení v podobě rozšiřování výstavby pouze ve vybraných lokalitách, u kterých je pravděpodobná alespoň základní napojitelnost na infrastrukturu, a naopak ponechání a ochrana rozvolněného typu zástavby v okrajových polohách. Další rozšiřování perimetru zastavěného území na okraji města (jak ji předpokládá tento návrh na změnu ÚP), by dále prohloubila neefektivitu sítě dopravní a technické infrastruktury v této části města.

Dotčené pozemky se navíc polohou blíží krajinnému horizontu a změny v této oblasti se nezanedbatelným způsobem projeví v panoramatu města. Žadatel uvádí, že místo současné polohy rodinného domu je stinné a vlhké. To však vyplývá z přírodního charakteru celé oblasti Pod Hůrkou – jde o severní, resp. severovýchodní svah, v blízkosti lesa. Přírodní podmínky utváří charakter dané lokality, stejně jako typ původní zástavby. Navržená změna by tak vedla k drobnému, ale nevratnému odchýlení od svébytného charakteru lokality, který se ÚP snaží naopak chránit.

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 uvede, že je ochoten uhradit 100% nákladů na pořízení změny územního plánu (varianta 3, podvarianta III a).

**Závěr :**

Usnesení je zastupitelstvu města předloženo ve třech variantách:

Variantu 1 návrh zamítá a změnu nepožizuje.

Variantu 2 navrhovanou změnu prověřuje až v rámci aktualizace územního plánu – tzv. Zpráva o uplatňování územního plánu za uplynulé období 2016–2019; zprávu začne pořizovatel zpracovávat v létě 2019 a předloží ji ZM do května 2020.

Ve variantě 3 se 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.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Odbor rozvoje města, oddělení strategického rozvoje	16. 4. 2019	Připomínky zpracovány

**Přílohy:**

č. 1: Návrh na pořízení změny

č. 2: Výřez katastrální mapy s ortofotomapou s vyznačením místa navrhované změny

č. 3: Výřez katastrální mapy se snímkem stávajícího stavu přístupové komunikace



QF-ORM-04

**Adresa obce (správního území), které se požadavek na změnu dotýká**

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

*Městský úřad  
Pernštejské nám. 7, Hranice 753 07*

V Hranicích .....dne 8.1. 2019

**Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM ZPŮSOBEM**

podle ustanovení § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**A. Identifikační údaje navrhovatele:**

- ☐ obec – z vlastního podnětu  
obec - název, identifikační číslo a adresa, starosta obce, kontakt
- ☐ orgán veřejné správy  
název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, kontakt
- ☒ občan obce  
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně kontakt
- ☐ fyzická nebo právnická osoba – mající vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě v obci  
jméno, příjmení, adresa, druh podnikání, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, datová schránka, případně kontakt
- ☒ oprávněný investor  
jedná se o vlastníka, správce nebo provozovatele veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury.  
Jméno, příjmení, adresa, druh podnikání, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, datová schránka, kontakt, doklad prokazující skutečnost, že je oprávněným investorem s územní působností

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

☐ ano

☒ ne

Navrhovatel 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	1810/2	zahradka	1036

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

☐ ano

☒ ne

**B. Důvody pro pořízení změny územního plánu**

Důvodem je záměr výstavby rodinného domu namísto stávajícího objektu č.p. 535 na příkře parcelě č. st. 584/5, který by se v případě hladného vyřízení této žádosti demoloval viz. grafická příloha

**C. Návrh obsahu změny územního plánu**

Pokud návrh na pořízení změny obsahuje návrh na vymezení nových zastavitelných ploch, je nutno prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

Potřeba nových zastavitelných ploch vyplývá z nevhodnosti stávající st. parcely, která je ve stinném a vlhkém místě



**D. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

*Navrhovatel je povinen stanovisko doložit (stanovisko se se nedokládá v případě, že je změna pořizována z vlastního podnětu obce).*

*Příslušným orgánem ochrany přírody v rámci Olomouckého kraje je Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc.*

**E. 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) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

*Navrhovatel je povinen stanovisko doložit (stanovisko se se nedokládá v případě, že je změna pořizována z vlastního podnětu obce).*

*Příslušným orgánem ochrany přírody v rámci Olomouckého kraje je Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc.*

**F. Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona -**

*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 zastupitelstvo obce podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů – na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7 stavebního zákona.*

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

*✓sem ochoten se podílet na nákladech 50%  
100%  
opraveno 18.3.2019  
[podpis]*

[prázdné místo pro podpis]

podpis žadatele nebo jeho zástupce

**Upozornění:**

V případě, že ze stanovisek dle bodu D a E vyplynula potřeba posouzení vlivů na životní prostředí, pořizovatel doplní návrh obsahu změny o požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území. Pokud z těchto stanovisek vyplynul požadavek na zpracování variant řešení, nelze změnu územního plánu pořizovat zkráceným postupem.

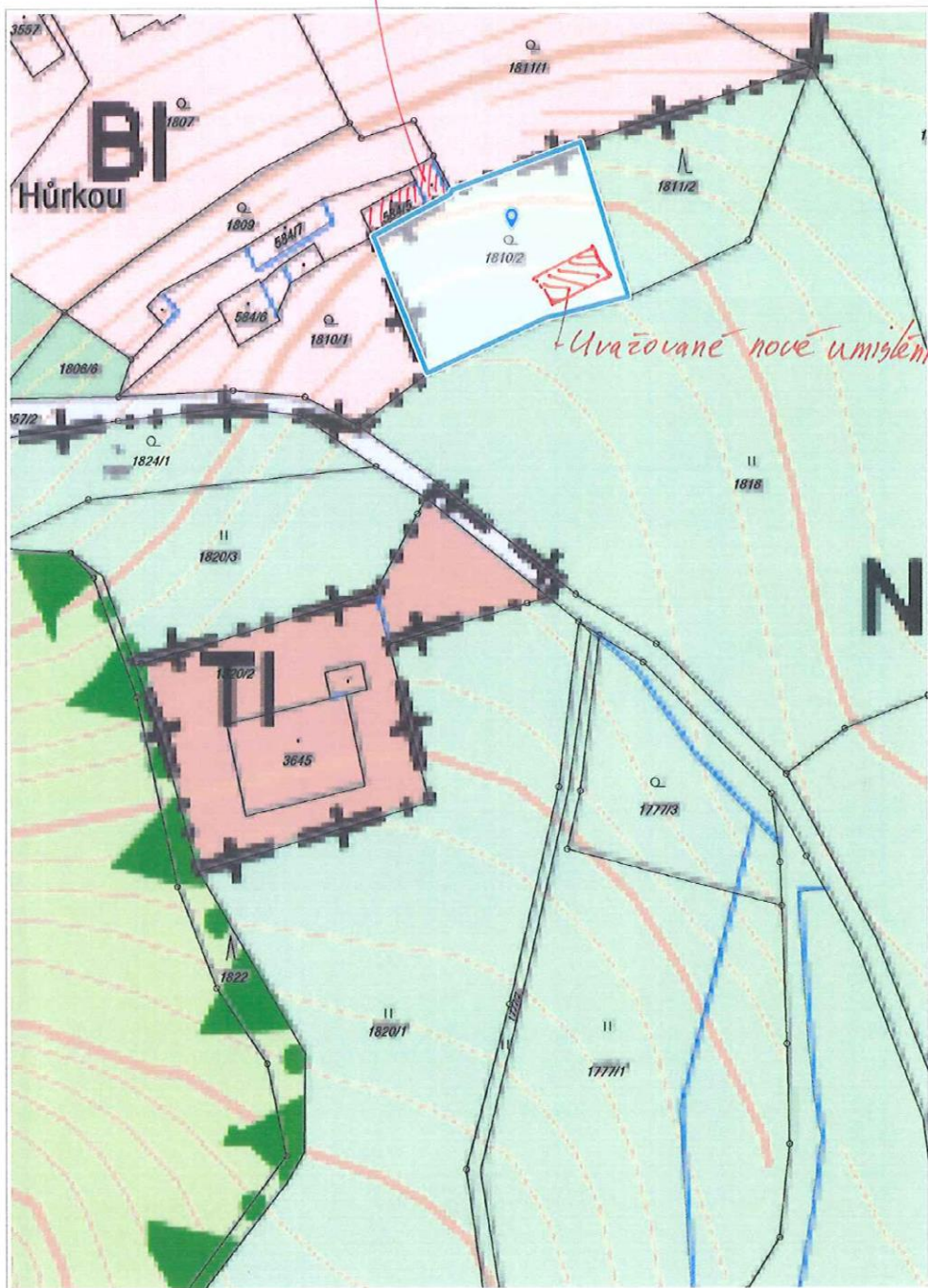




*Stávající obj. k demolici*

9. 1. 2019

uživatel Anonymní



*Uvažované nové umístění RD*

20 m

1 : 944

© ČÚZK, RUJAN © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



## PŘÍLOHA Č. 2



## PŘÍLOHA Č.3

