

MĚSTO HRANICE

MATERIÁL pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 30. 3. 2023

Číslo bodu: 5
Název bodu: **Návrh na změnu Územního plánu Hranic**
Předkládá: Bc. Daniel Vitonský, starosta
Zodpovídá: Ing. Dagmar Čabalová, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i: Ing. Dagmar Čabalová, vedoucí odboru
Ing. Renata Šťastná, referent

Návrh usnesení:

usnesení č. ../2023 - ZM 5 ze dne 30. 3. 2023

Zastupitelstvo města Hranice

neschvaluje

V souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování o stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, návrh na pořízení změny územního plánu Hranic, který podal pan

Důvodová zpráva:

Úvod:

Územní plán Hranic byl vydán usnesením č. 270/2016 - ZM 13 ze dne 28. 4. 2016, opatřením obecné povahy pod č. j. OSUZPD/5666/16 (účinnost 18. 5. 2016), Změna č. 2 usnesením č. 50/2018 - ZM 3 ze dne 20. 12. 2018, opatřením obecné povahy č. j. ORM/11489/19 (účinnost 2. 4. 2019). Změna č. 3 byla vydána usnesením č. 205/2019 - ZM 9 ze dne 17.10.2019, opatřením obecné povahy č.j. ORM/38227/19-20 (účinnost 28.11.2019). Změna č.1 byla vydána usnesením č. 306/2020 - ZM 14 ze dne 23.4.2020, opatřením obecné povahy č.j. ORM/19686/19-1-23 (účinnost 21.5.2020). Změna č. 4 byla vydána usnesením č. 587/2021-ZM 26 ze dne 21.10.2021, opatřením obecné povahy č.j. ORM/17073/21-30 (účinnost 19.3.2022). Změna č. 6 byla vydána usnesením č. 588/2021-ZM 26 ze dne 21.10.2021, opatřením obecné povahy č.j: ORM/19136/21-19 (účinnost 19.3.2022. (dále jen Územní plán Hranic)

Zpráva o uplatňování Územního plánu Hranic za období 2016-2020 byla schválena Zastupitelstvem města Hranic usnesením č. 601/2021 - ZM 27 ze dne 25. 11. 2021 (dále jen zpráva). Zpráva byla zpracována dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona. MěÚ Hranice, odbor rozvoje a investic, jako příslušný orgán územního plánování (dále jen pořizovatel) na základě zprávy pořizuje pro město Hranice v současné době změnu č. 7 Územního plánu Hranic.

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. 19/2022- ZM 2 ze dne 24. 11. 2022 pověřen pan Bc. Daniel Vitonský.

Pořizovatel Územního plánu Hranic obdržel dne 02.12.2022 návrh na změnu Územního plánu Hranic (dále jen změna), který podal pan (příloha č. 1 důvodové zprávy) a v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 stavebního zákona posoudil úplnost návrhu a soulad s právními předpisy. Součástí návrhu bylo také stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a stanovisko krajského úřadu jako příslušného 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 (příloha č. 2 důvodové zprávy). Pořizovatel s ohledem na charakter změny nepředpokládá variantní řešení změny, pokud by byla pořizována.

Návrh na změnu:

Předmětem změny má být změna funkčního využití pozemku parc. č. 1646/2 v k. ú. Hranice z plochy zeleně - soukromá a vyhrazená (ZS) na plochu bydlení, která by umožňovala výstavbu rodinného domu (bydlení v rodinných domech - venkovské - BV nebo bydlení v rodinných domech - městské a příměstské BI) (příloha č. 3 důvodové zprávy).

Z podkladů pořizovatel konstatuje, že změna, 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).

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 se na změně podílet přiměřenou částkou.

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

Stanovisko pořizovatele ke změně:

Pozemek parc. č. 1646/2 v k. ú. Hranice se nachází dle platného územního plánu Hranic v zastavěném území v ploše zeleně - soukromá a vyhrazená (ZS). Hlavním využitím této plochy jsou významné plochy zeleně v sídlech obvykle oplocené, zejména zahrady. Mezi přípustné využití jsou zařazeny pozemky oplocených zahrad a sadů se zahrádkářskými chatkami a malými hospodářskými budovami, pozemky staveb pro relaxaci a odpočinek, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Navrhovatel by v budoucnu tento pozemek rád využil na výstavbu rodinného domu, což ovšem současné regulativy neumožňují.

Pořizovatel má za to, že změna funkčního využití pouze u jednoho pozemku je nekoncepční, a bylo by potřeba prověřit i zbylé pozemky v dotčené lokalitě, zda je také nezařadit do přestavbové plochy na bydlení (pozemky parc. č. 1644/2, parc. č. 1647, parc. č. 1646/1, st. 3062, st. 3836, parc. č. 1637/7 vše k. ú. Hranice) (příloha č. 4 důvodové zprávy).

Dále je potřeba vyhodnotit vliv předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zabor zemědělského půdního fondu, jelikož dle § 3 vyhlášky č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, se tyto důsledky vyhodnocují i u ploch přestavby. Výše uvedené pozemky jsou všechny zařazeny do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, uvádí, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v

případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pouze při prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu je možné nejkvalitnější půdu odejmout ze zemědělského půdního fondu.

V neposlední řadě je také potřeba řešit veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, jelikož při změně pozemků ze zahrad na pozemky určené k výstavbě rodinných domů by byla stávající infrastruktura nedostačující.

V současné době se pořizuje rozsáhlá změna č. 7 Územního plánu Hranic na základě zprávy, v rámci které se prověřuje mimo jiné i cca 80 podnětů občanů nebo vlastníků nemovitostí v obci. Pořízení změny č. 7 Územního plánu Hranic vzhledem k jejímu rozsahu je časově náročnější než pořízení změny, která bude obsahovat pouze 1 podnět. Pak může dojít k tomu, že tato případně vydaná jednoduchá změna může ovlivnit posuzování některých podnětů v rámci pořizování změny č. 7 Územního plánu Hranic, jelikož změna požaduje vymezení dalšího pozemku do přestavbové plochy na bydlení, což je mimo jiné také obsahem Změny č. 7.

Dále se pořizuje změna č. 8 Územního plánu Hranic, jejímž obsahem je uvedení části Územního plánu města Hranic, která byla zrušena rozsudkem Krajského soudu, do souladu s platnou legislativou. Změna se týká projednání a zařazení pozemku parc. č. 1797/1 v k. ú. Drahotuše zpět do přestavbové plochy P115 do funkce bydlení.

Vzhledem k legislativnímu postupu pořizování změny, kdy pro výrokovou textovou část změny musí být základem poslední právní stav výrokové části, nejsme v současné době schopni jednoznačně určit, který právní stav bude v době pořizování aktuální, proto pro legislativní čistotu je nejvhodnější pořizovat změnu územního plánu až po nabytí účinnosti poslední změny a úplného znění.

Dále pořizovatel uvádí, že změna a úplné znění územní plánovací dokumentace po vydání poslední změny musí být rovněž vyhotoveno v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě, a předpokládané náklady na pořízení změny a úplného znění se v současné době pohybují v rozmezí 100 000 až 200 000 Kč.

Na základě výše uvedeného pořizovatel nedoporučuje pořízení změny č. 9 Územního plánu Hranic.

Stanovisko odboru rozvoje a investic

Stanovisko je totožné se stanoviskem pořizovatele.

Příloha č. 1: [Priloha c.1 Navrh na zmenu.pdf](#)

Příloha č. 2: [Priloha c.2 Stanovisko KU.pdf](#)

Příloha č. 3: [Priloha c.3 Vyrez zmeny.pdf](#)

Příloha č. 4: [Priloha c.4 Vyrez vseh pozemku.pdf](#)

V Hranicích 23.03.2023