



MATERIÁL

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

Bod programu: 11

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: Územní plán Hranic – přezkumné řízení Krajským úřadem Olomouckého kraje

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje

v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) a § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořízení změny č. 2 Územního plánu Hranic, jejímž obsahem bude varianta „A“ nebo varianta „B“

varianta A

odstranění nezákonnosti, které shledal Krajský úřad Olomouckého kraje v rámci přezkumného řízení a které vedly ke zrušení části Územního plánu Hranic ve věci stanovení podmínky vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území včetně zrušení zadání regulačního plánu v lokalitě Drahotuše – Stará štreka (RP 4).

varianta B

vypuštění podmínky vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území včetně zrušení zadání regulačního plánu v lokalitě Drahotuše – Stará štreka (RP 4).

2. schvaluje

v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) a § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořízení změny č. 2 Územního plánu Hranic, jejímž obsahem bude varianta „A“ nebo varianta „B“

varianta A

odstranění nezákonnosti, které shledal Krajský úřad Olomouckého kraje v rámci přezkumného řízení a které vedly ke zrušení části Územního plánu Hranic ve věci stanovení podmínky vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území včetně zrušení zadání regulačního plánu v lokalitě Hranice – Za Čaputovým dvorem (RP 6).

varianta B

vypuštění podmínky vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území včetně zrušení zadání regulačního plánu v lokalitě Hranice – Za Čaputovým dvorem (RP 6).

3. schvaluje

v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) a § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pořízení změny č. 2 Územního plánu Hranic, jejímž obsahem bude varianta „A“ nebo varianta „B“

varianta A

odstranění nezákonnosti, které shledal Krajský úřad Olomouckého kraje v rámci přezkumného řízení a které vedly ke zrušení části Územního plánu Hranic ve věci stanovení podmínky vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území včetně zrušení zadání regulačního plánu v lokalitě Valšovice - Západ (RP 5).

varianta B

vypuštění podmínky vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území včetně zrušení zadání regulačního plánu v lokalitě Valšovice - Západ (RP 5).

Předcházející usnesení ve věci:

č. 270/2016 - ZM 13 ze dne 28. 4. 2016

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.

Přezkum územního plánu

„navrhovatelé“ podali dne 28. 6. 2016 prostřednictvím úřadu územního plánování MěÚ Hranice podnět Krajskému úřadu Olomouckého kraje k přezkumnému řízení, ve kterém požadují zrušit povinnost zpracovat regulační plán na žádost (RP 4) v lokalitě Drahotuše – Stará štreka z důvodu nesrovnalosti textové a grafické části územního plánu. Dále navrhovatelé zpochybnili nutnost a účelnost zpracování regulačního plánu.

Krajský úřad Olomouckého kraje podnětu navrhovatelů 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.

Z důvodu, že obdobným způsobem byly řešeny i regulační plány na žádost v lokalitě Hranice – Za Čaputovým dvorem a v lokalitě Valšovice – Západ zrušil krajský úřad výše uvedeným rozhodnutím stanovení podmínky vydání regulačního plánu pro rozhodování o změnách v území u zastavitelné plochy Z23 pro bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV) včetně zadání regulačního plánu RP5 – Valšovice - Západ v celém rozsahu a stanovení podmínky vydání regulačního plánu pro rozhodování o změnách v území u plochy přestavby P119 a u zastavitelných ploch Z1, Z2 pro bydlení - v bytových domech (BH) a u plochy přestavby P120 a u zastavitelných ploch Z87, Z88 pro bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a u zastavitelných ploch Z77 a Z89 pro veřejná prostranství (PV) včetně zadání regulačního plánu RP6 – Hranice - Za Čaputovým dvorem v celém rozsahu (viz grafická příloha č. 1 důvodové zprávy).

Podrobnější důvody pro zrušení části Územního plánu Hranic jsou uvedeny v přiložené kopii rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje (viz příloha č. 2 důvodové zprávy).

Pořízení změny územního plánu

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“), v § 55 odst. 3 stanoví, že dojde-li ke zrušení části územního plánu zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení změny a o jejím obsahu. Zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny územního plánu se v tomto případě nezpracovávají.

Na základě ustanovení stavebního zákona je zastupitelstvu města v návrhu usnesení navrženo schválit pořízení změny Územního plánu Hranic, jejímž obsahem bude odstranění nezákonnosti, které shledal Krajský úřad Olomouckého kraje v rámci přezkumného řízení a které vedly ke zrušení části Územního plánu Hranic ve věci stanovení podmínky vydání regulačního plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území včetně zrušení zadání regulačního plánu v lokalitě Drahotuše – Stará štreka (RP 4), v lokalitě Hranice – Za Čaputovým dvorem (RP 6) a v lokalitě Valšovice Západ (RP 5).

V případě schválení pořízení změny územního plánu bude podmínka vydání regulačního

plánu na žádost pro rozhodování o změnách v území v lokalitách Drahotuše – Stará štreka, Hranice – Za Čaputovým dvorem a Valšovice Západ platit i nadále.

V případě neschválení pořízení změny územního plánu budou stavby v těchto lokalitách povolovány bez podrobnější územně plánovací dokumentace.

Závěr

Pořizovatel doporučuje zastupitelstvu města pro lokality Drahotuše – Stará štreka, Hranice – Za Čaputovým dvorem a Valšovice Západ zpracovat podrobnější dokumentaci (regulační plán, územní studii) nebo uzavřít dohodu o parcelaci jako podmínku pro rozhodování o změnách v území.

Podrobné zdůvodnění vymezení ploch v územním plánu, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost (územní studii, dohodou o parcelaci) je součástí přílohy č. 3 důvodové zprávy.

Poznámka:

Rada města do doby rozhodnutí zastupitelstva města podle § 55 odst. 3 stavebního zákona z důvodu zamezení nežádoucích stavebních činností v lokalitách Drahotuše – Stará štreka, Hranice – Za Čaputovým dvorem a Valšovice Západ uložila usnesením č. 1334/2016 - RM 42 ze dne 20. 12. 2016 odboru stavební úřad, životního prostředí a dopravy zpracovat, projednat a následně radě města předložit k vydání jednotlivě návrhy územního opatření o stavební uzávěře pro lokality Drahotuše – Stará štreka, Hranice – Za Čaputovým dvorem a Valšovice západ. Stejným usnesením rada města uložila odboru správy majetku, který zastupuje město Hranice jako účastníka řízení v řízeních dle stavebního zákona, do doby nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře informovat bezodkladně radu města o stavební činnosti v lokalitách Drahotuše – Stará štreka, Hranice – Za Čaputovým dvorem a Valšovice západ, kde byla zrušena podmínka vydání regulačního plánu na žádost.

Stanovisko odboru rozvoje města:

ORM doporučuje rozdělit usnesení o schválení a typu změny č. 2 Územního plánu Hranic do tří samostatných usnesení. Lokality, kterých se přezkumné řízení týkalo, nejsou hodnotově rovnocenné a nelze vyloučit, že názory na jejich regulaci budou diametrálně odlišné. Obecné doporučení ORM je schválit pořízení změn, které odstraní nezákonnosti, jež shledal KÚOK (varianta A). Následně lze samostatnou změnou územního plánu upravit způsob regulace zmíněných lokalit. Vypuštění podmínky vydání regulačního plánu (varianta B) by pozemky ponechalo zcela bez regulace. V lokalitě Stará štreka proběhne bezprostředně před zasedáním Zastupitelstva města Hranic schůzka s majiteli pozemků, která může k této lokalitě přinést ještě nové informace.

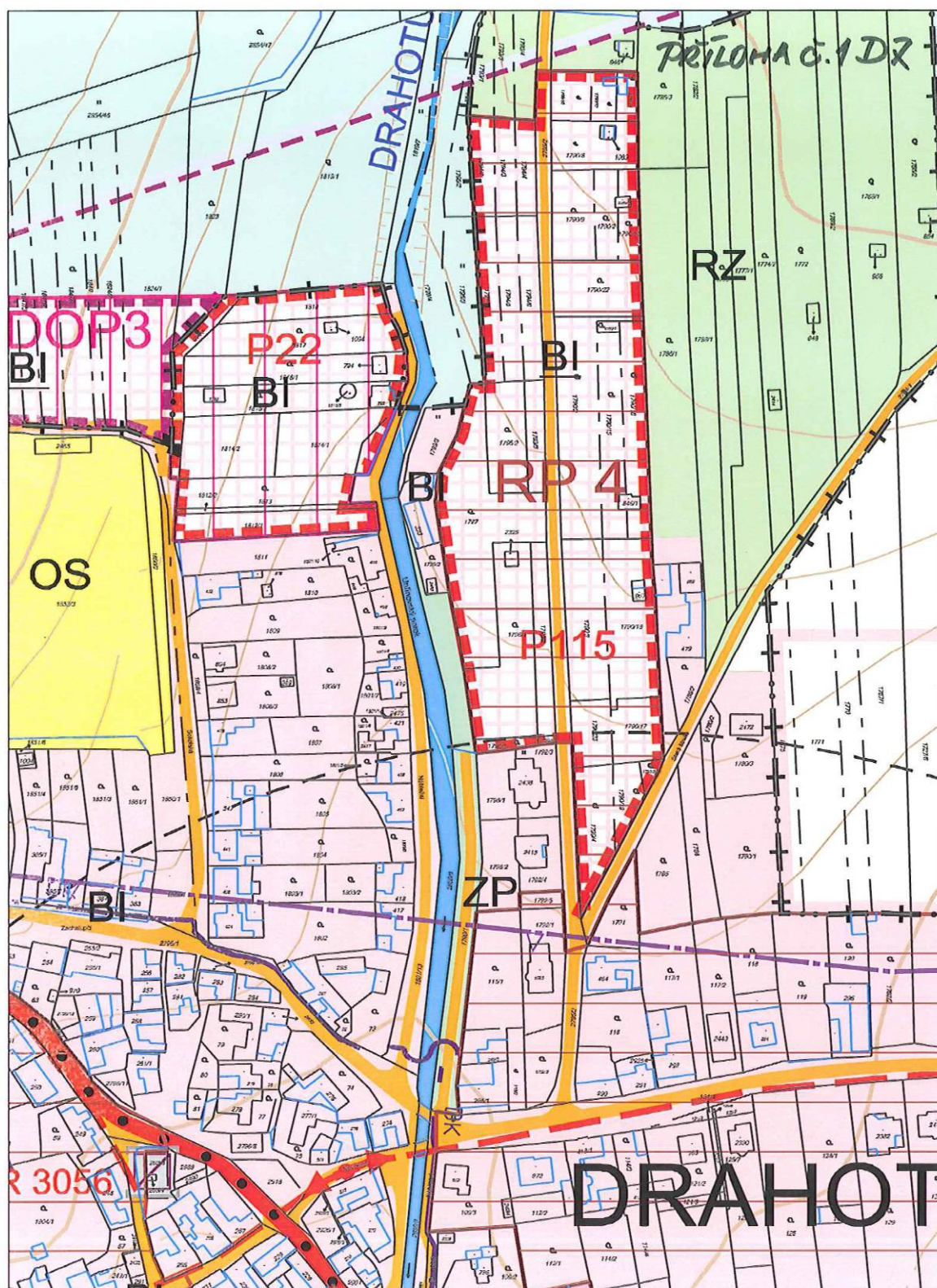
Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Odbor rozvoje města	15. 2. 2017	Viz důvodová zpráva

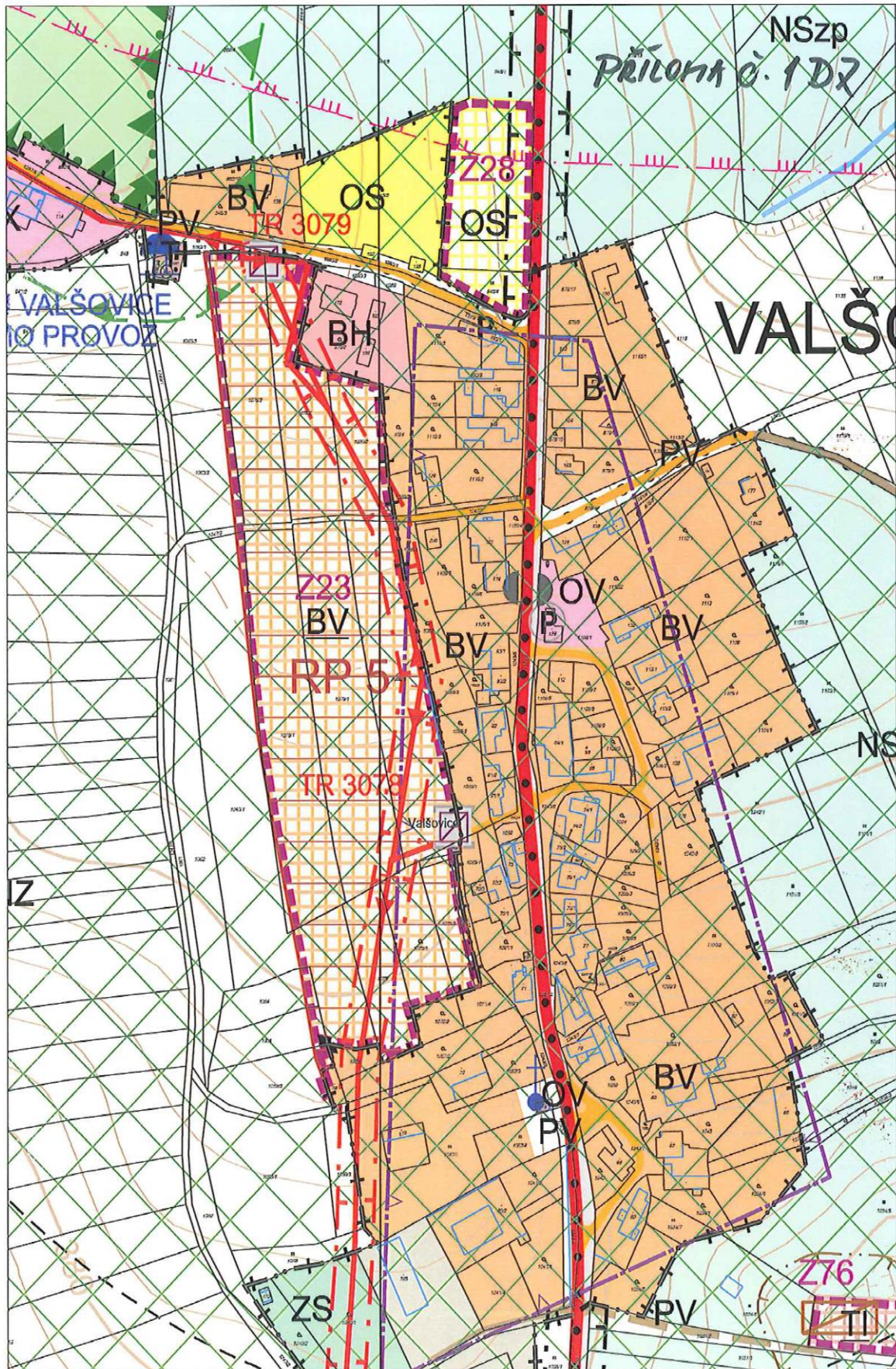
Přílohy:

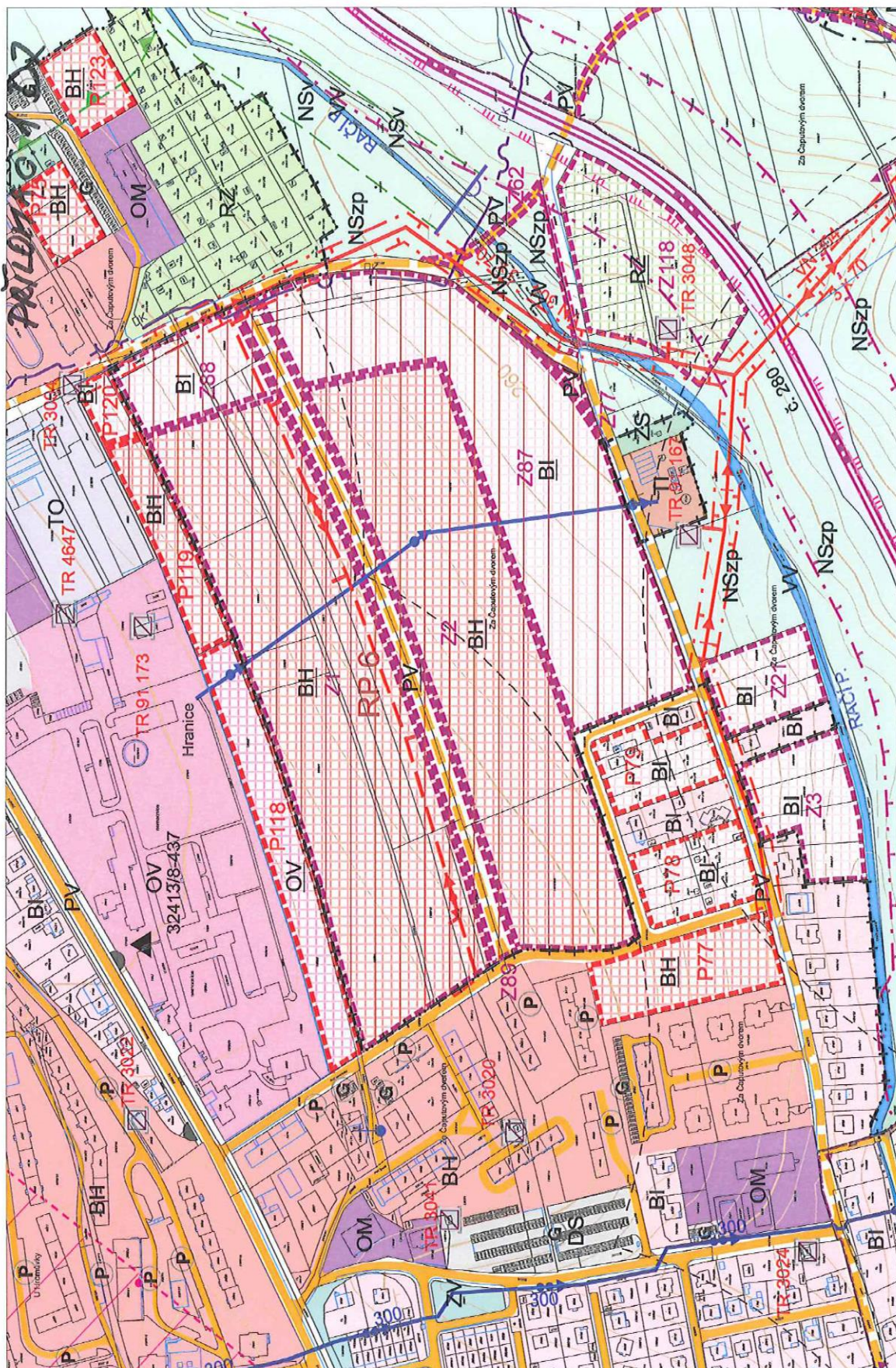
č. 1 Část koordinačního výkresu ÚP Hranic.pdf

č. 2 rozhodnutí krajského úřadu.pdf

č. 3 Zdůvodnění podmínky RP na žádost v ÚP Hranic.doc







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 celá 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 vymezování 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.