

**Námítku podal, datum podání námítky**

Obsah námítky a odůvodnění námítky (citace)

**Rozhodnutí o námítkce**

Odůvodnění rozhodnutí o námítkce

**Datum podání námítek: 16.01.2024**

**JID: 14262/2024/MH**

**III. Zábor zemědělské půdy**

Namítáme, že zábor zemědělské půdy na pozemku parc. č. 1797/1 (plocha Z8/P1) není v Návrhu dostatečně odůvodněn a nepovažujeme jej za správný, a to s ohledem na existenci jiných pozemků ve městě Hranice nižší třídy ochrany ZPF, které jsou vhodnější k záboru zemědělské půdy pro rodinné bydlení.

V Návrhu je sice v obecné rovině konstatováno, že v místní části Drahotuše se převážně nachází lokality s vysoce kvalitní zemědělskou půdou I. třídy ochrany a údajně v některých částech této místní části brání výstavbě jiné zájmy na ochraně životního prostředí, není v něm však nijak konkrétně vysvětleno, zda nejde stejný záměr (rozvoj sídla, vytváření nových ploch pro individuální bydlení apod.) řešit vymezením příslušných ploch v jiných částech města Hranice, či v jiných lokalitách místní části Drahotuš, tedy zda neexistují jiné, z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu přijatelnější varianty rozvoje individuálního bydlení ve městě Hranice.

Není nám zřejmé, z jakých důvodů byl k záboru zemědělské půdy vybrán právě tento pozemek I. třídy ochrany (parc. č. 1797/1), který sloužil k zemědělským účelům, je na okraji Drahotuš, navazuje tak na volnou krajinu s obhospodařovanými pozemky a je v lokalitě, která není infrastrukturně připravena k výstavbě rodinného domu a vyžaduje tak velké investiční nároky (viz k veřejné infrastruktuře kap. výše). V Drahotuších je přitom mnoho lokalit pro rodinné bydlení uvnitř „obce“, infrastrukturně zabezpečených, či lokalit obsahujících závaznou regulaci pro budoucí výstavbu rodinných domů, a tudíž vhodnějších k záboru zemědělské půdy (byť s pozemky I. třídy ochrany ZPF). Jedná se například o plochy Z16, P19, P20, P22 a dále plochy Z17 a P21 v lokalitě U Hřiště nedaleko lokality Stará štreka, ve kterých je výstavba rodinných domů podmíněna dohodou o přeparcelaci (DOP 3 – Hranice – Drahotuše – U Hřiště, výroková část Územního plánu Hranic, část I.A.k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o přeparcelace, str. 74). Územní plán Hranic dále vyhrazuje v k. ú. Drahotuše územní rezervu zastavitelné plochy pro rodinné bydlení poblíž lokality Stará štreka (viz příloha č. 6).

Důkaz:

- Příloha č. 4 – část hlavního výkresu ÚP Hranic s vyznačením územní rezervy (R1) pro rodinné bydlení v k. ú. Drahotuše

V Drahotuších rovněž existují nezastavěné plochy nižších tříd ochrany ZPF (tj. II. a III. třídy) a ve městě Hranice a jeho městských částech pozemky II.-V. třídy ochrany ZPF (viz veřejně dostupný eKatalog BPEJ). Jedná se např. o plochy P88, P92, P95. Není nám tedy zřejmé, proč nepostačují k záboru tyto pozemky nižších tříd ochrany. Ani atraktivita či žádanost bydlení v předmětné lokalitě Stará štreka a případně odlišné místní podmínky v různých městských částech města Hranic samy o sobě nejsou důvodem pro to, aby nebyly hledány jiné varianty uspokojující tytéž potřeby, jež by však byly v menším pnutí s ochranou veřejného zájmu na ochraně kvalitní zemědělské půdy.

Důvodem k záboru zemědělské půdy nemůže být ani to, že zahrádkářské osady mají blíže k rekreačním plochám, a tedy k zástavbě rodinnými domy. Lze si totiž stejným způsobem představit ve větší míře zemědělské využití zahrádek v těchto osadách, a to právě v důsledku obhospodařování kvalitní zemědělské půdy. Z Návrhu nám není rovněž zřejmé, z jakých důvodů s ohledem na částečnou zastavěnost zahrádkářských osad rekreačními objekty nepostačil zábor zemědělské půdy v rozsahu pozemků osad (tzn. v menším rozsahu), a proč se tak odnímá zemědělská půda rovněž na nezastavěném pozemku parc. č. 1797/1, který navazuje na volnou krajinu. Ke stavbě rodinného domu na tomto pozemku, která není povolena, nelze přihlížet, jedná se o „černou“ stavbu. (společné povolení Městského úřadu Hranice ze dne 28. 1. 2021, č. j. OSUZPD/826/20-15, bylo zrušeno rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 28. 2. 2023, č. j. KUOK 28171/2023).

**V této části (III.) se námitce nevyhovuje.**

Návrh změny č. 8 Územního plánu Hranic vymezuje přestavbovou plochu Z8/P1 na pozemku parc. č. 1797/1, k. ú. Drahotuše, z důvodu, že Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozsudkem č.j. 63 A 1/2022-98 zrušil Územní plán města Hranic přijatý jako opatření obecné povahy č. j. OSUZPD/5666/16 usnesením Zastupitelstva města Hranice ze dne 28.04.2016 ke dni 11.10.2021 v jeho textové i grafické části v rozsahu vymezujícím plochu P115 na pozemku parc. č. 1797/1, k. ú. Drahotuše.

Zájmem obce je zajistit urbanisticky kvalitní rozvoj obce a jejích místní částí, tím se rozumí nikoli extenzivní rozšiřování obce, ale v první řadě zajistit zahušťování a zastavění volných ploch nacházejících se uvnitř obce, resp. stávající zástavby, a má za to, že vymezením přestavbové plochy Z8/P1 na bydlení na pozemku parc. č. 1797/1 v k. ú. Drahotuše nedojde k zásadnímu negativnímu důsledku na ZPF.

Přibližně dvě třetiny zastavěného území Drahotuš, příměstské oblasti Hranic, leží v I. třídě ochrany ZPF, severně od ulic Lipnická a Hranická. Zbýlá třetina leží v plochách spadajících do II. a III. třídy ochrany, tedy v území navazujícím na silnici I/47 s ochranným pásmem 50 m a vysokou hlukovou zátěží. Další omezení využití území je na severu železniční tratí Přerov – Bohumín s ochranným pásmem železnice, které činí 60 m obsahující větší míru hlučnosti. V budoucnu je nutno v železničním koridoru počítat s dalším omezením v rámci záměru vybudování vysokorychlostních tratí. Dále na jihu se nachází záplavové území Bečvy, které rovněž komplikuje vymezení nových ploch pro bydlení. Jako další limit pro zábor zemědělské půdy je nutno zohlednit investice do půdy v podobě odvodněných pozemků, které v podstatě ze všech stran navazují na zastavěné území Drahotuš, včetně obdělávaného půdního celku mezi Starou štrekou a rybníkem.

Plocha přestavby Z8/P1 vhodně doplňuje přestavbovou plochu P115 určenou pro bydlení a zároveň nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby. Zástavba se tak nemusí rozšiřovat na jiné méně vhodné pozemky ve volné krajině, které mohou nadále sloužit zemědělství. Na pozemku parc. č. 1797/1, k. ú. Drahotuše, který je součástí vymezeného zastavěného území a je obklopen plochou určenou pro výstavbu rodinných domů, je zemědělské hospodaření značně ztížené, ne-li nemožné.

S výstavbou rodinných domů v dotčeném území bylo započato již v roce 2006, kdy ze správních řízení bylo zjištěno, že územním rozhodnutím ze dne 01.11.2006 byly umístěny stavby rodinného domu č. 1 na pozemcích parc. č. 1792/4 a 1798/2, k. ú. Drahotuše a rodinného domu č. 2 na pozemcích parc. č. 1792/3 a 1798/1, k. ú. Drahotuše, oba s napojením na veřejně přístupnou účelovou komunikaci parc.č. 2795/2, k. ú. Drahotuše, a oba na půdě I. třídy ochrany ZPF. Pro umístění stavby rodinného domu č. 1 se vymezila část pozemků parc. č. 1792/4 a parc. č. 1798/2, k. ú. Drahotuše o celkové výměře 350 m<sup>2</sup>, pro umístění stavby rodinného domu č. 2 se vymezila část pozemků parc. č. 1792/3 a 1798/1, k. ú. Drahotuše o celkové výměře 490 m<sup>2</sup> jako stavební pozemky.

Oba rodinné domy byly umístěny v neurbanizované zóně zemědělské výroby – NP, kde podle územního plánu sídelního útvaru města Hranice a podle regulativů územního rozvoje uvedených v Obecně závazné vyhlášce č. 4/1996, o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Hranice, zejména dle čl. 6 odst. 3 této vyhlášky, je možná výstavba nových rodinných domů na plochách bezprostředně navazujících na současně zastavěné území. Tímto bylo tedy započato využití dotčeného území pro výstavbu rodinných domů.

Přestavbová plocha Z8/P1 na pozemku parc. č. 1797/1, k. ú. Drahotuše o celkové výměře 1864 m<sup>2</sup> se navrhuje na bonitně nejvyšší půdě, ovšem nachází se v zastavěném území a v současnosti není využívána pro intenzivní zemědělskou činnost.

Nelze tedy shledat veřejný zájem na zemědělském využívání pozemku v intravilánu obce, jelikož takové urbanistické řešení by jak zemědělcům, tak obyvatelům sousedních pozemků přinášelo řadu rozličných úskalí plynoucích z obtížného skloubení pokud možno nerušeného bydlení s intenzivní zemědělskou činností. Navrhovaná plocha přestavby Z8/P1 je obklopena již stávající přestavbovou plochou P115 určenou pro bydlení, nachází se v zastavěném území obce, a jejím vymezením dojde k ucelení z hlediska urbanistické koncepce obce a účelnému využití celé přestavbové plochy P115.

Na pozemku se v současnosti nachází téměř dokončená stavba rodinného domu, která byla povolena na základě společného povolení vydaného příslušným stavebním úřadem Hranice pod č.j. OSUZPD/826/20-15, a které nabylo právní moci dne 29.10.2021. Stavba byla tedy zahájena v dobré víře stavebníků, i přesto, že společné povolení stavebního úřadu bylo zrušeno rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje dne 28.02.2023 pod č.j. KUOK 28171/2023.

Jedním z podkladů ke společnému povolení stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 1797/1, k. ú. Drahotuše, byl souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF ze dne 23.10.2019 (č.j. OSUZPD/52989/19-3), kde byl odsouhlasen zábor ke stavbě rodinného domu o rozloze 263 m<sup>2</sup>. Minimalizace záboru ZPF na pozemcích určených pro bydlení je podpořena i tím, že u ploch bydlení BI je v platném Územním plánu Hranic stanovena podmínka nejvyšší přípustné intenzity využití pozemku na 40 %.

K návrhu změny č. 8 Územního plánu Hranic obdržel dne 17.01.2024 pořizovatel mimo jiné i stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. KUOK 6972/2024, ve kterém orgán ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uděluje souhlas s návrhem změny č. 8 Územního plánu Hranic, s tímto odůvodněním: „Územní plán byl posouzen ve smyslu ustanovení § 7 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF dále pak zejména z pohledu stavu a vývoje demografické situace v sídle. V územním plánu je navrhována pouze jedna přestavbová plocha bydlení Z8/P1, vymezená v rámci platného zastavěného území. Po posouzení územního plánu krajský úřad konstatuje, že rozvojové požadavky města Hranice v něm obsažené považuje za legitimní a přiměřené velikosti a poloze sídla, a celkové řešení pokládá za respektující zásady ochrany ZPF a dostatečně odůvodněné. Vzhledem k výše uvedenému bylo k územnímu plánu vydáno kladné stanovisko. Krajský úřad pořizovateli sděluje, že souhlasí s vymezením plochy bydlení Z8/P1 (zábor zemědělské půdy 0,18 ha v I. třídě ochrany). Vymezené zastavěné území není územním plánem měněno.“

**Na základě výše uvedeného se námitce nevyhovuje.**

#### **Poučení**

Dle § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí nelze odvolat ani podat rozklad.