

021

74262/2024/MH

MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE - OVV-3		Č. dop. OVORNĚ
Došlo: 16. 01. 2024		Zprac. REC
Č.j.	Ukl. zn.	
Příloha:	5/44/43/25(CO)	

Městský úřad Hranice
Odbor rozvoje a investic
Oddělení územního plánování
Pernštejnské náměstí 1
753 01 Hranice na Moravě

osobně na podatelnu

V Hranicích 15. 1. 2024

Ke sp. zn. ORI/104114/23

Námítka k návrhu Změny č. 8 Územního plánu Hranic

Dne 20. 11. 2023 v řízení vedeném pod sp. zn. ORI/104114/23 vydal Městský úřad Hranice, Odbor rozvoje a investic, oddělení územního plánování, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, veřejnou vyhlášku (dále jen „*předmětná vyhláška*“) ve věci oznámení konání veřejného projednání návrhu Změny č. 8 Územního plánu Hranic na den 10. 1. 2024 (dále jen „*Návrh*“). Návrh se týká pozemku parc. č. 1797/1, v lokalitě Stará štreka, v k. ú. Drahotuše, na kterém vymezuje plochu Z8/P1 s funkčním využitím individuální (rodinné) bydlení (BI). Územní plán Hranic byl v rozsahu tohoto pozemku pro jeho nezákonnost v jeho textové i grafické části zrušen rozsudkem Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci, č. j. 63 A 1/2022-98 (dále jen „*předmětný rozsudek*“). Krajský soud konstatoval, že Územní plán Hranic v rozsahu tohoto pozemku (resp. území plochy P115) neobsahuje žádné odůvodnění záboru zemědělské půdy I. třídy, neuvádí žádné důvody pro potřebu přestavby plochy P115 k rodinnému bydlení, jakož ani nevysvětluje, proč je plocha P115 zařazena do zastavěného území.

My, níže podepsaní, [redacted] a [redacted], oba bytem [redacted] jako spoluvlastníci pozemků sousedících s pozemkem dotčeným Návrhem, a sice pozemků p. č. [redacted] v k. ú. Drahotuše, tímto ve lhůtě stanovené předmětnou vyhláškou, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, uplatňujeme tuto

n á m í t k u

proti návrhu Změny č. 8 Územního plánu Hranic zejména co do jeho správnosti a přezkoumatelnosti (odůvodnění), přičemž tuto námitku blíže vymezujeme a dále odůvodňujeme níže uvedenými skutečnostmi.

I. Úvod

Pozemek parc. č. 1797/1 (plocha Z8/P1) a naše pozemky a rodinný dům ([redacted] k. ú. Drahotuše) se nachází v lokalitě Stará štreka a nepřímo spolu sousedí (ve vzdálenosti cca 140 m). Lokalita Stará štreka se nachází na okraji místní části Drahotuše a navazuje na volnou krajinu s převážně zemědělsky obhospodařovanými pozemky. Lokalitu dopravně obsluhuje jediná (slepá) pozemní komunikace o délce cca 550 metrů, která je z převážné části „polní cestou“ (dále jen „*pozemní komunikace Stará štreka*“). Jediný příjezd do této lokality tak vede skrz křižovatku ulic Stará štreka a Zahradní. Pozemek parc. č. 1797/1 se nachází u pozemní komunikace Stará štreka v blízkosti slepého konce této lokality. Také naše pozemky a rodinný dům se nacházejí u této pozemní komunikace, avšak blíže

f) nestan
g) nepr
h)

vjezdu do této lokality. Veškerá vozidla přijíždějící do této lokality k existujícím rodinným domům, rekreačním chatám, zemědělským pozemkům, či v souvislosti s jakoukoli výstavbou v této lokalitě tak projíždějí kolem našich pozemků a domu.

II. Veřejná infrastruktura

Lokalita Stará štreka, ve které se nachází pozemek parc. č. 1797/1 (plocha Z8/P1), není pro zástavbu rodinnými domy dostatečně prostorově, bezpečnostně a dopravně zabezpečena, zejména zde není dostatečný veřejný prostor (veřejné prostranství) a technicky a kapacitně vyhovující dopravní infrastruktura, jak je odůvodněno blíže v následujících podkapitolách. I přesto, že tato lokalita vyžaduje nové nároky a rozsáhlejší investice na vybudování veřejné infrastruktury, Návrh nestanovuje závazné podmínky a předpoklady pro její vybudování, resp. takové, které by regulovaly a etapizovaly provádění změn v tomto území. Namítáme tak, že navrhované řešení, které neobsahuje žádnou závaznou regulaci podmiňující zbudování veřejné infrastruktury v této lokalitě a nepodmiňuje tak výstavbu rodinných domů v území plochy Z8/P1, není správné a přiměřené a je zcela v rozporu s veřejným zájmem zejména na udržitelném rozvoji území a jeho hospodárném využívání.

S ohledem na shora uvedené důvody a skutečnosti, proto rovněž namítáme, že Návrh není v souladu s:

1) Politikou územního rozvoje České republiky, konkrétně:

- a) nepostupuje v souladu s principem integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek,
- b) nevytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví,
- c) přímo nepodmiňuje novou výstavbu dostatečnou veřejnou infrastrukturou,
- d) nevytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi,
- e) nevytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a nepodporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury,
- f) nezohledňuje nároky dalšího vývoje území včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

2) se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje, konkrétně:

- a) nevytváří podmínky k zajištění ochrany civilizačních hodnot v území, mezi něž se mimo jiné řadí veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura a veřejná prostranství,
- b) nevytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní,
- c) nezohledňuje při návrhu plochy pro novou bytovou výstavbu možnosti optimálního využití území (zejména s ohledem na nároky na vyvolané investice ve veřejné infrastruktuře);
- d) nehodnotí v původně rekreační oblasti komplexně rozvoj druhého bydlení.

3) s úkoly a cíli územního plánování dle zák. č. 183/2006 Sb., konkrétně:

- a) nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území,
- b) nezajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,
- c) dostatečně nezjišťuje a neposuzuje stav území a jeho civilizační hodnoty, mezi něž se mimo jiné řadí veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura a veřejná prostranství,
- d) neprověřuje a neposuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví a vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání),
- e) nestanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

- f) nestanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) neproveruje a nevytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- h) nestanovuje podmínky pro kvalitní bydlení.

Veřejné prostranství

Lokalita Stará štreka je slepou ulicí o délce cca 550 m, ve které veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, nedosahuje po celé své šířce 8 metrů, jak nesprávně Návrh uvádí (např. odůvodnění str. 7, kap. B.2, odst. 24; či str. 26, kap. F.4.). Veřejné prostranství přitom nesplňuje zejména minimální šířku 8 m podle § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. a ani podle závazné normy ČSN 73 6110 (pozn. norma chápe veřejné prostranství jako prostor místní komunikace mezi uličními čarami), což potvrzuje i Znalecký posudek ze dne 18. 11. 2021, č. 135–20/2021, vyhotovený Ing. Karlem Vojtou, CSc. (dále jen „Znalecký posudek“): „Z celkové délky MK a ÚK není splněna šířka PMK [prostor místní komunikace] na podstatné délce komunikací (vyhovuje pouze úsek km 0,067 – 0,1686)“. Skutečná šířka PMK mezi uličními čarami je v průměru 6,73 m (viz Znalecký posudek, str. 16, obr. 26 na str. 17, a str. 27).

Důkaz:

- Příloha č. 1 – Znalecký posudek ze dne 18. 11. 2021, č. 135–20/2021, vyhotovený Ing. Karlem Vojtou, CSc.

Veřejné prostranství je základním kamenem pro další rozvoj v této lokalitě, zejména je pak nezbytné pro vytvoření volného pásu pro umístění technické infrastruktury, vybudování dopravní infrastruktury (vozovky, výhyben pro vozidla, obratišť), a také pro zajištění potřebné dopravní dostupnosti lokality – vjezd a pohyb těžké dopravní techniky (zejména vozidel IZS, vozidel pro svoz komunálního odpadu).

Komplexní vymezení veřejného prostranství je třeba závazně podmínit již na úrovni územního plánování před plánovanou výstavbou rodinných domů (pozemky v lokalitě je nutné přeparcelovat). Současná a dle našeho názoru nesprávná praxe správních orgánů je však taková, že veřejné prostranství se vymezuje nesouvisle a nahodile, a to vždy pouze před pozemkem konkrétního stavebníka a jen v případě, je-li o umístění a povolení stavby v lokalitě Stará štreka požádáno. Takové řešení nelze považovat za správné a rozhodně není v souladu s právními předpisy, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a v té souvislosti s veřejným zájmem na udržitelném rozvoji území a jeho hospodárném využívání. Tímto způsobem nemůže být nikdy docíleno jeho systematického a komplexního vymezení v rámci této lokality, natožpak dodržena uliční čára stanovená existující zástavbou, resp. existujícím oplocením (v jednom případě je stavebníkem odprodán pruh pozemku na západ, v jiném případě zase na východ od pozemní komunikace).

Uvedenou problematikou se zabýval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015–79, v němž dospěl k závěru, že veřejné prostranství je nezbytné řešit v procesu územního plánování tak, aby budoucí záměr zástavby rodinnými domy byl realizovatelný. Lokalita Stará štreka by proto měla být uzpůsobena tomu, aby v tomto území bylo možné stavby umístit. Dále NSS uvádí, že „[o]becně lze jistě souhlasit s tím, že pro vymezení ploch v rámci územního plánu je relevantní v první řadě část druhá vyhlášky č. 501/2006 Sb., zatímco část třetí (včetně § 22 této vyhlášky) již stanoví požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb, nicméně, jak již bylo zdůrazněno, je v tomto případě nutné přiblížit k plánovanému účelu vymezených ploch, jímž je zástavba rodinnými domy. Bylo by tedy krajně nelogické tuto skutečnost přehlížet a zakládat tak jen obtížně řešitelné problémy pro navazující správní řízení či postupy. Nejvyšší správní soud dává naopak plně za pravdu

argumentaci stěžovatele, že z uvedených důvodů není možné vymezit veřejné prostranství, jebož součástí je pozemní kom-
nikace zpřístupňující pozemky určené pro zástavbu rodinnými domy, v menším rozsahu, než bude následně požadováno při
umístování těchto staveb.

Kompletní a
stanov
parcelaci v
výbr

Město Hranice ve svém stanovisku a připomínce k přezkumnému řízení stran Územního plánu Hranic, vedeného Krajským úřadem Olomouckého kraje v roce 2016, na obhajobu již zrušeného zadání regulačního plánu pro výstavbu v lokalitě Stará štreka (RP4) uvedlo, že je nezbytné v daném území „dořešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další návaznosti v území. [...] Z důvodu nutné přeparcelace pozemků, vybudování dopravní a technické infrastruktury byla po dohodě s určeným zastupitelem a s projektantem v ÚP stanovena pro plochu BI podmínka zpracování regulačního plánu na žádost“ (viz rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje níže, str. 13 a 14).

Důkaz:

- Rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 28. 11. 2016, č.j. KUOK 112879/2016 (součást spisu ve věci Územního plánu Hranic)

V době pořizování Změny č. 2 Územního plánu Hranic Město Hranice nadále zdůrazňovalo potřebu zakotvení podmínek pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Stará štreka v Územním plánu Hranic a Rada města do doby zpracování takové regulace požadovala vydání územního opatření o stavební uzávěře pro plochu P115 (v lokalitě Stará štreka). Viz materiál pro zasedání Zastupitelstva města Hranic dne 23. 2. 2017, bod 11, Název bodu: Územní plán Hranic – přezkumné řízení Krajským úřadem Olomouckého kraje (str. 4, 10–11):

„Zdůvodnění požadavku vydání regulačního plánu na žádost v Územním plánu Hranic

RP 4 – Drabotuše – Stará štreka. Plocha v Drabotuších 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 Drabotuše 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.“

[...]

„Rada města do doby rozhodnutí zastupitelstva města podle § 55 odst. 3 stavebního zákona z důvodu zamezení nežádoucí stavební činnosti v lokalitách Drabotuše – Stará štreka, Hranice – Za Čáputovým 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 Drabotuše – Stará štreka, Hranice – Za Čáputovým 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 Drabotuše – Stará štreka, Hranice – Za Čáputovým dvorem a Valšovice západ, kde byla zrušena podmínka vydání regulačního plánu na žádost.“

Důkaz:

- Příloha č. 2 – Materiál pro zasedání Zastupitelstva města Hranic dne 23. 2. 2017

*ni komu
no při*
Kompletní a systematické vymezení v rámci celé lokality Stará štreka lze realizovat jen dohodou o pře-
parcelaci všech dotčených pozemků podél pozemní komunikace, kterou by učinili jejich vlastníci (jak
stanovovalo již zrušené zadání regulačního plánu RP4), nikoli v jednotlivých správních řízeních (a už
vůbec ne těch vedených ve věci výstavby rodinných domů). Proto namítáme, že závazná podmínka vy-
mezení veřejného prostranství (přeparcelace pozemků) v lokalitě Stará štreka pro výstavbu rodinného
bydlení na pozemku parc. č. 1797/1 by měla být v Návrhu zakotvena.

Důkaz:

- Příloha č. 6 – Zadání regulačního plánu na žádost – RP4 – Drahotuše – Stará štreka

Dopravní infrastruktura

Lokalita Stará štreka, na jejímž slepém konci je pozemek parc. č. 1797/1, je dopravně obsluhována z je-
diné (slepé) pozemní komunikace o délce cca 550 metrů z převážné části charakteru „polní cesty“ (veřejně
přístupné účelové komunikace, viz Znalecký posudek, obr. 1, str. 4). Tato pozemní komunikace nevyho-
vuje právním předpisům a závazným technickým normám upravujícím bezpečnost silničního provozu a
požární bezpečnost staveb. Pozemek parc. č. 1797/1 tak není napojen na bezpečnou kapacitně a tech-
nicky vyhovující pozemní komunikaci.

Důkaz:

- Příloha č. 1 – Znalecký posudek ze dne 18. 11. 2021, č. 135–20/2021, vyhotovený Ing. Karlem Vojtou, CSc.

Blíže se odkazujeme na Znalecký posudek, který zcela jasně uvádí (str. 33), že „[r]ozšíření území BI v rámci
provedení urbanistické koncepce P115 ploch přestavby v lokalitě Stará štreka nelze z důvodu vážných nedostatků na místní
a účelové komunikaci provést. Ke dni MŠ nejsou splněny závazná ustanovení souvisejících předpisů pro směrové uspořádání,
šířkové uspořádání, konstrukci vozovky místní a účelové komunikace Stará štreka. [...] Místní a účelová komunikace
nesplňuje požadavky příslušné vyhlášky na přístupovou cestu pro HZS, včetně chybějícího zákazu stání po celé délce trasy
a pro stavby v zóně při ulici Stará štreka je nebezpečná“. Že pozemní komunikace v lokalitě Stará štreka není
technicky a kapacitně vyhovující a že není schopna bezpečně dopravně obsluhovat existující stavby, na-
tožpak plánovanou výstavbu v lokalitě, svědčí níže uvedené skutečnosti:

- a) Úzký příjezd do lokality Stará štreka z křižovatky ul. Stará štreka a ul. Zahradní, která není přehledná
a průjezdná v obou směrech (viz videozáznamy). S výstavbou každého dalšího rodinného domu bude
růst intenzita dopravy a střet protijedoucích vozidel bude v tomto místě čím dál častější. Znalec ve
Znaleckém posudku uvádí (str. 30): „[s]oučasné dopravní řešení křižovatky, jak je patrné z obr. 3, při zjištěném
dopravním značení větvi křižovatky způsobuje, že je křižovatka neprůjezdná. Vozidlo vyjíždějící z ulice Stará štreka
dává přednost vozidlu s předností v jízdě, jedoucímu po ulici Zahradní, které nemůže projet křižovatkou, protože mu
v pokračování jízdy ulicí Stará štreka brání vozidlo jedoucí jednopruhovou MK v protisměru bez možnosti vzájemného
vyhnutí“, a dále doplňuje (str. 33), že: „Řešení styčné křižovatky ulic Zahradní a Stará štreka je z dopravního
hlediska zmatečné a neumožňuje správnou funkci křižovatky. Čekající vozidla na ulici Zahradní ovlivňují plynulost
dopravy“.

Křižovatka ul. Stará štreka a ul. Zahradní je velmi obtížně průjezdná pro velká nákladní vozidla, jako
jsou vozidla IZS a svozová vozidla na komunální odpad, která do lokality Stará štreka couvají (viz
videozáznam). Ve Znaleckém posudku se konstatuje (str. 31), že „[p]ři odbočování nákladních vozidel je
možné odbočení dle předpisu [ČSN 73 6102] i s najeťm do protisměru (s využitím vlečných křivek) pouze pro malé
a střední NA“, a že: „[n]ajezdění nákladních automobilů od ulice Novosady je obtížné pro malou propustnost komu-
nikace Novosady – přemostění potoka je jednopruhové“. Znalec dále dodává (str. 32): „Místní a účelová komuni-
kace nesplňuje požadavky směrového vedení trasy pro absenci výhyben a obratiště. Nákladní vozidla proto do ulice
couvají již z ulice Stará štreka, což je při šířce vozovky nebezpečné“.

Důkaz:

- Příloha č. 7 (CD) – Videozáznam č. 1–3 popelářského vozu couvajícího v lokalitě Stará štreka ze dne 11. 2. 2021
- Příloha č. 8 (CD) – Videozáznamy ze dne 10. 4. 2022 (příjezd do lokality)

- b) Absence obratiště (plochy) na konci ulice pro nákladní vozidla: není zřízeno obratiště (plocha) pro vozidla IZS dle požadavků vyhl. č. 23/2008 Sb. (příloha č. 3, bod 3), jehož účelem je zajistit jejich účinný a bezpečný příjezd a pohyb v případě požáru (§ 12 písm. a) vyhl. č. 23/2008 Sb.). Pozemní komunikace v lokalitě Stará štreka je slepou pozemní komunikací o délce více než 50 m, pro kterou je vyžadováno obratiště ve tvaru smyčkového objezdu nebo obratiště tvaru T s délkou strany 10 m pro otočení vozidel požární ochrany. Viz Znalecký posudek (str. 29): „Na místní a účelové komunikaci není zřízeno obratiště, které by splňovalo ustanovení vyhlášky [vyhl. č. 23/2008 Sb.]“. Dále není zřízeno obratiště na konci ulice pro ostatní nákladní vozidla dle závazné normy ČSN 73 6110. Ve Znaleckém posudku se uvádí (str. 29 a 32): „Obratiště se zřizují na konci slepých komunikací – značení viz obr. 7. [...] Čl. 14.2.2. [ČSN 73 6110] připouští pro nákladní automobily pouze okružní obratiště, které na konci úseků MK a ÚK není zřízeno. [...] Místní a účelová komunikace nesplňují požadavky směrového vedení trasy pro absenci výhyben a obratiště. Nákladní vozidla proto do ulice couvají již z ulice Stará štreka, což je při šířce vozovky nebezpečné.“
- c) Absence požadovaných výhyben: ve Znaleckém posudku se uvádí (str. 29), že: „Dle [ČSN 73 6110] čl. 12. 2. 3. chybí provedení a umístění výhyben tak, aby od začátku vjezdového náběhu křižovatky byl přehledný celý úsek k následující výhybně a následně od výhybny k výhybně, nejdále na vzdálenost 100 až 200 m mezi sousedními výhybnami. [...] Místní MK a účelová komunikace ÚK nemají v celé své délce zřízené výhybny dle [ČSN 73 6109] čl. 9.6.2 a motorovým vozidlům jedoucím po vozovce pozemní komunikace a na koruně cesty není umožněno vzájemné vyhnutí.“
- d) Nedostatečná šířka pozemní komunikace (Stará štreka), která v průměru činí 2,9 m (viz Znalecký posudek, str. 27): podle norem upravujících požární bezpečnost staveb (kap. 4.4 ČSN 73 0833, kap. 12.2 ČSN 73 0802, které jsou závaznými technickými normami podle prováděcí vyhl. č. 23/2008 Sb., k zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně) má mít pozemní komunikace šířku min. 3 m; podle závazné normy ČSN 73 6110 má mít šířku min. 3,5 m.
- e) Absence dešťového odvodnění pozemní komunikace. Znalec ve Znaleckém posudku k absenci odvodnění uvádí (str. 29, 32–33): „[...] na pozemních komunikacích nebylo zjištěno dodržení minimálního příčného sklonu vozovky. Porost na pobytovém prostoru výškově převyšuje vozovku a brání řádnému odtoku vody na travnatou plochu pobytového prostoru. Z dopravního prostoru se při srážkách stává vodoteč, kde voda unáší drobné kamenivo s usazováním na místech s minimálním sklonem. Na komunikacích byla zjištěna jediná kanalizační vpust v provedení uliční vpusti, viz obr. 2. Výškové usazení pobytového prostoru v místě s nepevným povrchem je v rozporu s předpisem [ČSN 73 6110, Vzorový list – VL 1 Vozovky a krajnice vydány MDČR, vyhl. č. 104/1997 Sb.]. Nezachycené srážkové vody volně přitékají na vozovku MK III tř. ulice Zahradní, kde ohrožují bezpečnost provozu viz obr. 36. Typ vtokového objektu dešťové vpusti je nevhodný pro oblast se splavováním štěrku, dřeva, trávy a dalších interních materiálů. [...] Odvodňovaná plocha 8x překračuje kapacitu vpusti. [...] Jediná dešťová vpust nemá kapacitu na zachyt dešťových vod z cca 1900 m² odvodňované plochy (bez části MK v úpravě polní cesty).“ Viz blíže fotografie (obr. 36) na str. 30 Znaleckého posudku.
- f) Špatný technický stav vozovky, který se každý rok zhoršuje. Z převážné části je její povrch tvořen štěrkem (resp. zeminou), pouze v krátkém úseku u vjezdu do lokality Stará štreka je tvořen asfaltem (viz Znalecký posudek, str. 3 a jeho fotodokumentace). Dle Znaleckého posudku (str. 31, obr. 36 na str. 32 a str. 33): „Na vozovce byla zjištěna rozsáhlá porucha plošného rozpadu, nedostatečného příčného sklonu a vyjetých podélných kolejí. Porucha celoplošného rozpadu je způsobena nedostatečnou únosností pláně MK [...] a nedostatečnou tloušťkou podkladové i brusné vrstvy. [...] Vozovka místní komunikace a účelové komunikace nesplňuje

skladbou konstrukčních vrstev ani skladbu D2– N– 8 pro nejnižší dopravní zatížení O– dočasný přejezd nákladních vozidel. [...] Vlivem nízké únosnosti konstrukce vozovky došlo i při sporadickém pojezdu nákladními vozidly k poruchám obrusné vrstvy vozovky. [...] Poruchy na vozovce MK hodnotím vzhledem k rozsahu jako kritické a provádění letní údržby a oprav za nedostatečné. [...] Zjištěná konstrukce vozovky a její stav je pro účely místní a účelové komunikace v obytné zóně nevhodná.“

Důkaz:

- Příloha č. 3 – Fotografie pozemní komunikace Stará štreka (stav vozovky)

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 přeparcelaci, 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).

pozemek parc.
zastavěným
stavební
mek

IV. Zastavěné území a plocha přestavby

Namítáme, že zařazení pozemku parc. č. 1797/1 do zastavěného území není v Návrhu řádně odůvodněno a dle našeho názoru je navíc nesprávné. Máme za to, že pozemek parc. č. 1797/1 by měl být Návrhem vymezen jako plocha zastavitelná a potřeba jejího vymezení řádně odůvodněna.

Dále namítáme, že Návrh nevysvětluje, proč zrovna plocha Z8/P1 byla vymezena jako plocha přestavby pro rodinné bydlení, přičemž nepovažujeme toto řešení za správné, když Územní plán Hranic vymezuje plochy, které jsou na rozdíl od této plochy pro výstavbu rodinných domů infrastrukturně připraveny (či obsahují závazné podmínky pro změny v území), a jsou tedy vhodnější pro rodinné bydlení. Jedná se například o plochy Z16, P19, P20, P22, Z17, P21, P88, P92, P95 (viz blíže k vhodnějším plochám kap. III. odst. 3 a 4).

V Návrhu (odůvodnění, část G., str. 27) se zjednodušeně a nepřesně uvádí, že „*lokalita Stará štreka byla vymezena jako zastavěná plocha (částečně) již změnou č. 9 Územního plánu sídelního útvaru Hranice z roku 1966 (dále jen ÚPSÚ). Územní plán z roku 2016 pak vymezil rozsah zastavěného území již dle skutečného stavu*“.

V tomto návrhu se již však přesně neuvádí, že západní část lokality Stará štreka (vč. pozemku parc. č. 1797/1) se dle Územního plánu sídelního útvaru Hranic po jeho poslední změně (dále jen „ÚPSÚ“) nacházela v nezastavěném území ve volné krajině (v neurbanizované zóně zemědělské půdy). Nejednalo se přitom o zastavěné stavební pozemky ani stavební proluky. Do zastavěného území byla zařazena pouze východní část lokality Stará štreka. V této souvislosti přikládáme srovnání grafické části (hlavního výkresu) územních plánů Hranic před květnem 2016 a po květnu 2016 (viz příloha č. 5). Z toho si lze všimnout, že byť původně (v ÚPSÚ) byla v nezastavěném území celá západní část (současné) plochy P115 vč. pozemku parc. č. 1797/1, v rámci Územního plánu Hranic byly veškeré pozemky v této části nesprávně zařazeny do zastavěného území.

Důkaz:

- Příloha č. 5 - Srovnání grafických částí územních plánů Hranic (zastavěné území)

Rovněž Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci v předmětném rozsudku (odst. 28) konstatoval, že pozemek parc. č. 1797/1 (resp. celé území plochy P115) nebyl v ÚPSÚ vymezen v zastavěném území: „Z ÚPSÚ vyplývá, že pozemky, na kterých se nyní nachází plocha P115, byly vymezeny pouze částečně jako zastavěné území, a to východně od pozemní komunikace (vymezené jako plochy zahrádkových osad). Pozemky nacházející se západně od pozemní komunikace se v zastavěném území nenacházely a z funkčního hlediska byly vymezeny jako plocha orné půdy (srov. Hlavní výkres 1a). Mezi ně se řadí také pozemek parc. č. 1797/1“. To rovněž potvrdil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 31. 5. 2023, č. j. 4 As 185/2022-94 (odst. 67).

rekreační
sí mě
těl

Pozemek parc. č. 1797/1 přitom není ve smyslu § 58 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. stavební prolukou ani zastavěným stavebním pozemkem (§ 2 odst. 1 písm. c), tzn., že není v katastru nemovitostí evidován jako stavební parcela (zastavěná plocha a nádvoří, viz nahlížení v Katastru nemovitostí). Navíc je tento pozemek chráněný zemědělským půdním fondem a z hlediska funkčního hlediska byl původně zařazen mezi ornou půdu (dnes zahrada).

