

Důvodová zpráva

O pořízení změny územního plánu rozhoduje v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zastupitelstvo obce, a to z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, případně na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

Byly podány následující návrhy na pořízení změny územního plánu Nový Jičín ze strany fyzických a právnických osob:

Návrh č. 1

Pozemek parc. č. 877/1 v k. ú. Straník (viz příloha č. 1)

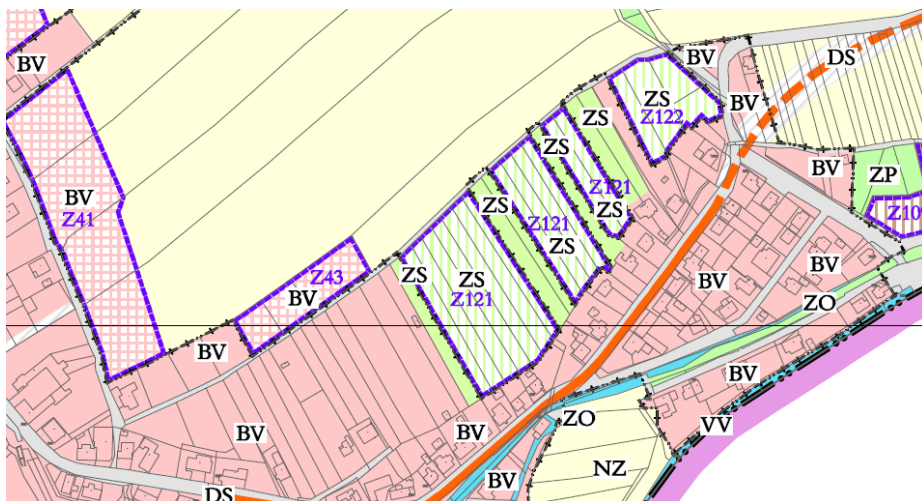
Návrh pana Ing. P. H. a paní V. H. týkající se změny funkčního využití pozemku parc. č. 877/1 v k. ú. Straník z plochy ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená na plochu BV – bydlení individuální – venkovské.

Důvody uvedené navrhovatelem:

Místní část Nového Jičína - Straník se od roku 1961 potýká s úbytkem obyvatelstva. Toto je možné dohledat jak ve statistikách Českého statistického úřadu z jednotlivých sčítání lidu, tak v odůvodnění současného územního plánu. Ačkoli může Straník obyvatelům nabídnout čisté prostředí a dobrou dostupnost do města, tak přesto významným limitem je nedostatek stavebních pozemků pro výstavbu venkovského bydlení.

Pro Straník, stejně jako pro většinu ostatních menších vesnic v republice, je typické držení půdy v rámci rodiny, které se předává z generace na generaci. Z toho důvodu je prakticky nemožné koupit ve Straníku pozemek pro stavbu, protože si ho jednotliví vlastníci nechávají pro své děti, vnuky. Současné vymezení zastavitelných pozemků nesplňuje záměr územního plánu, kde je v odůvodnění uvedeno, že existuje dostatečná rezerva pro případ neochoty vlastníků poskytnout je pro novou výstavbu. Oproti očekávání uvedenému v územním plánu se Straník se nerozrůstá, počet obyvatel se zmenšuje a obyvatelstvo stárne, což není pro město Nový Jičín pozitivní vývoj. Lze konstatovat, že současná situace není dlouhodobě v souladu s cíli stanovenými územním plánem.

Námi navrhovaná změna využití pozemku se nachází v oblasti (viz obrázek), kde podél komunikace je již přes 50 % pozemků určeno jako stavebních a jsou z části tak i využívány. V minulosti již v dané lokalitě došlo ke změně využití pozemků ze zeleně soukromé na bydlení venkovské, např. došlo ke změně pozemků parc. č. 884/3, 884/15 a 884/16 vše k.ú. Straník na BV - Z43 a k následnému využití pozemků ke stavbě obydlí. Námi navrhovaná změna je tak logickým pokračováním tohoto trendu. Navrhovaná změna nezpůsobí zvýšené nároky na obecní infrastrukturu, ani se nedotkne chráněných veřejných zájmů (např. na úseku životního prostředí). Schválením by námi navrhovaná změna umožnila pokračování rozvoje Straníku v dané lokalitě, přispělo by k omlazení populace i s druhotnými pozitivními efekty např. zvýšení příjmu obce skrze rozpočtové určení daní.



Žádost byla předložena komisi architektury a rozvoje města a komisi životního prostředí k posouzení s následujícím závěrem:

Komise architektury a rozvoje města – usnesení nebylo přijato – návrh usnesení „nedoporučuje návrhu vyhovět“ Pro: 7, Proti: 0, Zdržel se.: 2.

Komise konstatovala, že v současné době nejsou pozemky napojeny na kapacitně vyhovující komunikaci, a proto dojde ke zvýšení nároků a požadavků na město Nový Jičín na vybudování dopravní případně i technické infrastruktury. Přítomní členové komise doporučují, aby nejprve byla vybudována komunikace (kterou by následně mohlo město převzít do majetku) a teprve pak byla řešena změna pozemků na pozemky pro bydlení.

Komise životního prostředí – **nedoporučuje** návrhu vyhovět.

Stanovisko pořizovatele (dle § 46 odst. 2 stavebního zákona): Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, **nedoporučuje** návrhu na změnu územního plánu vyhovět.

Podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v územním plánu Nový Jičín je 4 x vyšší, než je předpokládaná potřeba a rozsah nové výstavby pro bydlení (plochy pro bydlení BV jsou doposud využity cca z 22 %), a proto není prokázána nutnost vymezení nových zastavitelných ploch s funkčním využitím pro bydlení. V této lokalitě vymezuje územní plán zastavitelnou plochu pro bydlení Z41, 43, 44, které nejsou doposud pro tento účel využity.

Dále je nutno uvést, že k pozemku nevede žádná vyhovující komunikace. Pozemek parc. č. 1793 je sice dle katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace (ve vlastnictví města Nový Jičín), vyhovující přístupová komunikace pro stavbu rodinného domu se zde však nenachází.

V žádosti navrhovatelů je uvedeno „*V minulosti již v dané lokalitě došlo ke změně využití pozemků ze zeleně soukromé na bydlení venkovské, např. došlo ke změně pozemků parc. č. 884/3, 884/15 a 884/16 vše k.ú. Straník na BV - Z43 a k následnému využití pozemků ke stavbě obydlí*“. Jedná se o pozemky, které jsou vymezeny jako plocha pro bydlení, avšak do současnosti nedošlo k jejich zastavění. Vlastníci pozemků pravidelně požadují po městu, aby zde byla zrealizována vyhovující komunikace – v současné době se zde nachází cesta vytvořená podélných prohlubní vzniklých působením tíhy vozidel (vyjeté koleje).

Návrh č. 2

Pozemek parc. č. 252/1 v k. ú. Straník (viz příloha č. 2)

Návrh paní Bc. Š. S. na pořízení změny územního plánu týkající se změny funkčního využití pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Straník z plochy NZ – zemědělské pozemky na plochu bydlení.

Důvody uvedené navrhovatelkou:

Stavba rodinného domu.

Žádost byla předložena komisi architektury a rozvoje města a komisi životního prostředí k posouzení s následujícím závěrem:

Komise architektury a rozvoje města – **nedoporučuje** návrhu vyhovět.

Komise životního prostředí – **nedoporučuje** návrhu vyhovět.

K návrhu na změnu se dále vyjádřili:

Osadní výbor Straník – **nesouhlasné** stanovisko k návrhu na změnu územního plánu.

Městský architekt – vyjádření - ohledně návrhu na změnu funkčního využití na bydlení daných pozemků, by tato změna neměla být povolena, navrhuji zachovat současnou funkci NZ - zemědělské pozemky - **nedoporučuje** návrhu vyhovět.

Daný pozemek leží v extravilánu obce mimo ucelené zastavěné území a bez vazby na dopravní a technickou infrastrukturu. Charakter zástavby obce Straník je vesnická zástavba ulicového typu, nejedná se tedy o roztroušenou zástavbu v krajině typickou pro podhorská a horská území, tedy není žádoucí vytvářet v krajině izolované ostrovy zástavby pro bydlení.

Pozemky ani dříve (před současnými úpravami) nebyly využívány pro bydlení, např. že tam byl historicky statek, hájovna apod.

Dle historických leteckých snímků, mělo území vždy charakter pole či zahrady - sadu s malým objektem – zahradním domkem spojený s údržbou pozemku a nikoliv pro bydlení (v roce 1937 zde bylo jen pole, od roku 1955 je zřejmý nově založený sad s malým objektem).

Stanovisko pořizovatele (dle § 46 odst. 2 stavebního zákona): Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, **nedoporučuje** tomuto návrhu na změnu územního plánu vyhovět. Podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v územním plánu Nový Jičín je 4 x vyšší, než je předpokládaná potřeba a rozsah nové výstavby pro bydlení (plochy pro bydlení BV jsou doposud využity cca z 22 %), a proto není prokázána nutnost vymezení nových zastavitelných ploch s funkčním využitím pro bydlení. V této lokalitě vymezuje územní plán zastavitelné plochy pro bydlení Z38, Z39, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44 (celkem cca 4,43ha), které nejsou doposud pro tento účel využity.

Rozšiřování zastavitelných ploch pro výstavbu rodinného domu je, s ohledem na současný charakter zástavby, z hlediska urbanistického zcela nekonceptní. Pozemky nejsou v dostupné vzdálenosti technické infrastruktury. Nekonceptní vymezení zastavitelných ploch a příliš rozvolněná zástavba klade vysoké nároky na budování dopravních i inženýrských sítí a jejich údržbu.

Na doplnění uvádíme, že na pozemku proběhla nepovolená stavební činnost, a to i přes nařízené bezodkladné zastavení prací. Dodatečné povolení stavby bylo zamítnuto, v současné době je věc řešena krajským úřadem v rámci odvolacího řízení.

Návrh č. 3 - 22:

Pozemky parc. č. 509/65, 509/66, 509/68, 509/70, 509/71, 509/72, 509/73, 509/74, 509/78, 509/80, 509/81, 509/82, 509/83, 509/84, 509/85, 509/86, 509/88, 509/124, 509/128, 509/131, 509/191 v k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí (viz příloha č. 3)

Návrhy na pořízení změny územního plánu vlastníků pozemků parc. č. 509/65, 509/66, 509/68, 509/70, 509/71, 509/72, 509/73, 509/74, 509/78, 509/80, 509/81, 509/82, 509/83, 509/84, 509/85, 509/86, 509/88, 509/124, 509/128, 509/131, 509/191 v k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí týkající se změny funkčního využití uvedených pozemků z plochy NZ – zemědělské pozemky na plochu BI – bydlení individuální – v rodinných domech – městské a příměstské.

Důvody uvedené navrhovateli:

Důvodem změny je umožnění individuální výstavby na území Nového Jičína, pro kterou se dlouhodobě nedostává stavebních pozemků, když v současné době nelze v žádném případě hovořit o tom, že by potřeba takového bydlení mohla být nahrazena nabídkou bydlení v bytových domech, která je taktéž absolutně nedostatečná.

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny uvedené navrhovateli:

Náklady na pořízení změny územního plánu a další náklady necht' nese město Nový Jičín.

Žádosti byly předloženy komisi architektury a rozvoje města a komisi životního prostředí k posouzení s následujícím závěrem:

Komise architektury a rozvoje města – usnesení nebylo přijato – návrh usnesení „nedoporučuje návrhu vyhovět“ Pro: 8, Proti: 0, Zdržel se.: 1.

Komise životního prostředí – **nedoporučuje** návrhu vyhovět. Názor komise životního prostředí je dlouhodobě konzistentní.

K návrhu na změnu se dále vyjádřil:

Městský architekt – vyjádření – po prostudování dostupných podkladů včetně územního plánu k danému území a prohlídce předmětné lokality, spatřuji v daném území dva limity:

Prvním limitem je, že v lokalitě se nachází sesuvné území, tzn., že zde není možné dle pravidel pro tvorbu ÚP umísťovat zastavitelné plochy a to zejména pokud město disponuje jinými vhodnými lokalitami pro zástavbu.

Druhým limitem je, dle mého názoru, charakter krajiny, kdy hrana hřebene Skalky po Svinec vytváří přirozenou krajinnou dominantu, která z jihu rámuje město. Daná lokalita, svým lučním charakterem,

tuto krajinnou dominantu podtrhuje a tvoří přechodovou část mezi městskou strukturou a přírodně komponovanou krajinou.

Toto sepjetí s krajinou vnímám u města Nový Jičín jako velmi vysokou přidanou hodnotu podtrhující charakter města, které leží na rozhraní různých krajinných celků, tedy Poodří a Podbeskydí.

Z výše uvedeného vyplývá, že zástavbu v dané lokalitě **nedoporučuji**.

Stanovisko pořizovatele (dle § 46 odst. 2 stavebního zákona): Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, **nedoporučuje** návrhu na změnu územního plánu vyhovět.

Dle informací obsažených územně analytických podkladů ORP Nový Jičín jsou pozemky dotčeny několika limity - většina pozemků je dotčena sesuvným územím, další jsou dotčeny vzdáleností 50m od lesa, celá lokalita je součástí odvodněné plochy (melioace).

Návrhy byly posouzeny z hlediska Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „ZÚR“), které jsou nadřazenými nástroji územního plánování a které je město Nový Jičín při pořizování své územně plánovací dokumentace (územního plánu včetně změn, regulačního plánu) respektovat a být s nimi v souladu.

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 - 5 schválené vládou ČR, je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona), stanovuje podmínky a kritéria pro rozhodování o změnách v území a je nutno ji při pořizování územního plánu včetně jeho změn respektovat.

V rámci republikových priorit je mimo jiné stanoveno „*Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. ...*“

Úkolem územního plánování je zabezpečit preventivní opatření s cílem minimalizace rozsahu škod a vytvořit méně zranitelnou sídelní strukturu. Preventivní ochranou se rozumí nejen budování protipovodňových opatření, ale též nevymezování zastavitelných ploch v územích s rizikem povodní, sesuvů půdy apod.

Vymezení zastavitelné plochy v sesuvném území by nebylo v souladu s PÚR ČR.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 - 5 v dotčeném území nevymezují žádnou plochu či koridor republikového nebo nadmístního významu. Pořizovatel však se dále zabýval posouzením požadavků priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje kraje a také požadavky kapitol E. a F., které definují podmínky a požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a vymezují oblasti specifických krajin, jejich charakteristické znaky a stanovují podmínky pro zachování a dosažení jejich cílových kvalit.

Jeden z požadavků priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje kraje je „*Preventivní ochrana území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.*“

U sesuvných území by měl být v územně plánovací dokumentaci primárně vymezen takový způsob využití území, který vylučuje nebo omezuje stavební aktivity v ohroženém území a předcházet tak co nejvíce škodám způsobenými sesuvy. Opomíjením nebo bagatelizací nebezpečí způsobeného svahovými pohyby a jeho neřešením nebo nedostatečným řešením v procesu územního plánování toto nebezpečí nezmizí, zůstává stále přítomné, a obec, její obyvatelé, soukromý i veřejný majetek a případně i infrastruktura jsou pak tomuto ohrožení vystaveny. Město má dostatek jiných zastavitelných ploch pro bydlení.

Předložené návrhy na pořízení změny jsou v rozporu požadavkem priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje kraje.

Předmětná lokalita je součástí specifické krajiny Štramberk (F-O3), přechodovém pásmu PPM 48 do sousední specifické krajiny Příbor – Nový Jičín (F-01), kdy jednou z podmínek pro zachování a dosažení cílových kvalit těchto krajin je respektovat při vymezování nových zastavitelných území pohledové scenérie přírodních dominant a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy přes krajinné

struktury údolních sníženin, nevytvářet nové pohledové dominanty nebo bariéry.

Posuzované návrhy se nachází v pohledové scénérii přirozené přírodní dominanty hřebene Skalky po Svinec a nachází se v pohledově exponovaném území. Návrhy nesplňují podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit citovaných krajín.

Vymezení zastavitelné plochy v předmětném území je v rozporu s ZÚR ČR.

Dále je nutné uvést, že podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v územním plánu Nový Jičín je 4 x vyšší než je stanoveno v optimistické variantě vyplývající ze socio-demografického rozboru a než je předpokládána potřeba a rozsah nové výstavby pro bydlení. Plochy pro bydlení BI jsou doposud využity cca z 12,2 %, a proto není prokázána nutnost vymezení nových zastavitelných ploch s funkčním využitím pro tento typ bydlení. V dané oblasti vymezuje územní plán zastavitelnou plochu pro bydlení Z3 a zastavitelnou plochu Z2 (Loučka – Za Humny) o výměře 17,43 ha, které nejsou pro daný účel využity.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Změna územního plánu Nový Jičín, která by spočívala ve vymezení nové zastavitelných ploch, by proto postrádala s ohledem na demografický vývoj opodstatnění a zároveň by byla v rozporu s § 18 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny cíle územního plánování.

Návrhy na pořízení změny územního plánu na pozemky v této lokalitě byly podány již mnohokrát a vždy byly zastupitelstvem města zamítnuty, a to v r. 2008, v roce 2009, 3 x v r. 2011 (4/2011, 6/2011, 12/2011), v r. 2012 a v r. 2014.

Námět na změnu územního plánu v této lokalitě (Pod Skalkou) za účelem umožnění výstavby RD vzešel i z Veřejného fóra konaného v letošním roce. Zastupitelstvo města Nový Jičín dne 12.09.2022 rozhodlo se dále tímto námětem nezabývat.

Návrh č. 23

Pozemek parc.č. 579/3 v k.ú. Bludovice u Nového Jičína (viz příloha č. 4)

Návrh návrhu manželů M. T. a Ž. T. na pořízení změny územního plánu týkající se změny funkčního využití celého pozemku parc. č. 579/3 v obci Nový Jičín, k. ú. Bludovice u Nového Jičína, z plochy NZ – zemědělské pozemky na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.

Důvody uvedené navrhovatelem:

Změnu žádáme za účelem výstavby RD z důvodu, že parcela je dosti velká a chceme jí využít k výstavbě domu pro děti. Bohužel doposud tato parcela není využita k výstavbě RD, a to z důvodu dlouholetých, zamítnutých žádostí o výstavbu RD, a to i přesto, že jsme tam vybudovali sítě. Posledním důvodem zamítnutí bylo p. Raškou, že na pozemku nejsou sítě, které nám sám zkolaudoval a komunikace. Proto jsme byli nuceni koupit jiný pozemek a postavit RD na jiné parcele. Následně nám byl změněn územní plán na stavební parcelu, ale jen na části pozemku. Tuto situaci už řešíme od roku 2004, a nechceme kupovat další stavební pozemek.

V současné době, jsou na vedlejších parcelách postavené nové domy a stále se staví. Proto žádáme, o změnu územního plánu celé parcely 579/3 v k. ú. Bludovice u Nového Jičína.

Žádost byla předložena komisi architektury a rozvoje města a komisi životního prostředí k posouzení s následujícím závěrem:

Komise architektury a rozvoje města – nedoporučuje návrhu vyhovět.

Komise životního prostředí – nedoporučuje návrhu vyhovět.

Stanovisko pořizovatele (dle § 46 odst. 2 stavebního zákona): Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, **nedoporučuje** tomuto návrhu na změnu územního plánu vyhovět.

Podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v územním plánu Nový Jičín je 4 x vyšší, než je předpokládaná potřeba a rozsah nové výstavby pro bydlení (plochy pro bydlení BV jsou doposud využity cca z 22 %), a proto není prokázána nutnost vymezení nových zastavitelných ploch s funkčním využitím pro bydlení.

Ani část pozemku (ve vlastnictví navrhovatelů), která je v současné platném územním plánu určena jako zastavitelná plocha (Z29) není doposud pro tento účel využita.

V této lokalitě vymezuje územní plán další zastavitelné plochy pro bydlení Z28, Z32 (celkem cca 0,61ha), které nejsou doposud pro tento účel využity. Pro vymezení dalších zastavitelných ploch není tato lokalita dopravně napojena na kapacitně vyhovující pozemní komunikaci. V lokalitě se nachází jednopruhová komunikace a její rozšíření nebude pravděpodobně, z důvodu konfigurace terénu, reálné.

Pozemek je součástí přírodního parku Podbeskydí, významného krajinného prvku č. 35285 – Louky a pastviny Pod Skalkou a leží v sesuvném území. Pozemek je dále dotčen plynovodem a jeho ochranným a bezpečnostním pásmem, komunikačním vedením.

Návrh byl dále posouzen z hlediska Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „ZÚR“), které jsou nadřazenými nástroji územního plánování a které je město Nový Jičín při pořizování své územně plánovací dokumentace (územního plánu včetně změn, regulačního plánu) respektovat a být s nimi v souladu.

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 - 5 schválené vládou ČR, je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona), stanovuje podmínky a kritéria pro rozhodování o změnách v území a je nutno ji při pořizování územního plánu včetně jeho změn respektovat.

V rámci republikových priorit je mimo jiné stanoveno „*Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. ...*“

Úkolem územního plánování je zabezpečit preventivní opatření s cílem minimalizace rozsahu škod a vytvořit méně zranitelnou sídelní strukturu. Preventivní ochranou se rozumí nejen budování protipovodňových opatření, ale též nevymezování zastavitelných ploch v územích s rizikem povodní, sesuvů půdy apod.

Vymezení další zastavitelné plochy v sesuvném území by nebylo v souladu s PÚR ČR.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 - 5 v dotčeném území nevymezují žádnou plochu či koridor republikového nebo nadmístního významu. Pořizovatel však se dále zabýval posouzením požadavků priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje kraje.

Jeden z požadavků priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje kraje je „*Preventivní ochrana území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.*“

U sesuvných území by měl být v územně plánovací dokumentaci primárně vymezen takový způsob využití území, který vylučuje nebo omezuje stavební aktivity v ohroženém území a předcházet tak co nejvíce škodám způsobenými sesuvy. Opomíjením nebo bagatelizací nebezpečí způsobeného svahovými pohyby a jeho neřešením nebo nedostatečným řešením v procesu územního plánování toto nebezpečí nezmizí, zůstává stále přítomné, a obec, její obyvatelé, soukromý i veřejný majetek a případně i infrastruktura jsou pak tomuto ohrožení vystaveny. Město má dostatek jiných zastavitelných ploch pro bydlení.

Předložený návrh na pořízení změny je v rozporu požadavkem priorit územního plánování

pro zajištění udržitelného rozvoje kraje tzn., že vymezení další zastavitelné plochy v předmětném území je v rozporu s ZÚR ČR.

Návrh na pořízení změny územního plánu na výše uvedeném pozemku byl zastupitelstvem města zamítnut již v březnu 2021.

Návrh č. 24

Pozemky parc. č. 53, 54/2, st. 65/1, st. 65/3, st. 66, st. 67, st. 68, st. 69, 343, 344/16, 344/18, st. 1832 v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí (viz příloha č. 5)

Návrh společnosti DOTEK PARK, a.s. na pořízení změny územního plánu týkající se změny funkčního využití pozemků parc. č. 53, 54/2, st. 65/1, st. 65/3, st. 66, st. 67, st. 68, st. 69, 343, 344/16, 344/18, st. 1832 v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí na plochu umožňující na plochu umožňující bytové domy a související občanskou, dopravní a technickou vybavenost tj.

- bytové plochy,
- hotelové a ubytovací služby,
- restaurace, kavárny, cukrárny,
- obchodní plochy (prodejny potravin, pekárny, zdravá výživa, oblečení, obuvi, elektroniky, tabákových výrobků apod.),
- zdravotní a sociální péče (ordinace, lékárny, masáže, lázně, solária apod.),
- malá sportovní zařízení (posilovny, squash), služby a nerušící výroba,
- mateřské školy a dětské koutky,
- administrativní prostory, kanceláře,
- parkovací plochy a garáže, zásobování,
- nabíjecí stanice pro elektroautomobily,
- parkové úpravy zeleně.

Záměrem investora je umístění až 150-200 bytů. V parteru objektu se uvažuje o vybudování služeb charakteru - holičství, kadeřnictví, obchod, kavárna apod. na ploše cca 300 m² pro využití obyvatel domu a okolí.

Důvody uvedené společností:

Investiční záměr majitele pozemků na nové využití a jejich vhodnější využitelnost odpovídající potřebám města a jeho obyvatel.

Žádost byla předložena komisi architektury a rozvoje města a komisi životního prostředí k posouzení s následujícím závěrem:

Komise architektury a rozvoje města – **doporučuje** návrhu vyhovět.

Komise životního prostředí – **doporučuje** návrhu vyhovět.

Stanovisko pořizovatele (dle § 46 odst. 2 stavebního zákona): Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, **doporučuje** návrhu na změnu územního plánu vyhovět.

Dle informací obsažených územně analytických podkladů ORP Nový Jičín jsou pozemky vedeny jako brownfield. Areál je dlouhodobě nevyužívaný a zanedbaný. Změna funkčního využití z plochy výroby a skladování na plochu bydlení je vhodná i z hlediska urbanistického. Současný areál je totiž vklíněn mezi plochy pro bydlení, což není z hlediska vzájemných slučitelnosti funkcí vhodné. Změnou na plochu pro bydlení a související občanskou, dopravní a technickou vybavenost dojde k omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

Požadavek preferovat při vymezení nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost včetně odpovídající veřejné infrastruktury lokality dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields), je stanoven i Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 – 5.

Dopad na rozpočet města: v souvislosti s nutností hledání úspor, je výše uvedené společnosti navržena úhrada nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

Návrh č. 25

Část pozemku parc. č. 92 a pozemky parc.č. 93 a 94 v k.ú. Loučka u Nového Jičína (viz příloha č. 6)

Návrh pana Ing. R. G. a pana D. H. na pořízení změny územního plánu týkající se změny funkčního využití části pozemku týkající se změny funkčního využití části pozemku parc. č. 92 a pozemků parc. č. 93 a 94, v k. ú. Loučka u Nového Jičína z plochy ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená na plochu BV – bydlení individuální – venkovské.

Důvody uvedené navrhovateli:

Předmětem navrhované iniciace změny územního plánu je změna funkčního využití pozemků p.č. 92, 93 a 94, k.ú. Loučka u Nového Jičína, ze stávajícího funkčního využití plochy ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené na plochu BV - určenou pro bydlení individuální venkovské, pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů.

Dotčené parcely nejsou doposud nijak intenzivně využívány, slouží jako volná veřejně přístupná plocha.

Důvodem pro pořízení změny územního plánu je stávající umístění části dotčeného pozemku p. č. 92 přímo v ploše BV - určenou pro bydlení individuální venkovské a umístění ostatních dotčených pozemků v přímém sousedství stávajících ploch rodinných domů a ploch pro bydlení a tvořících ucelenou zástavbu uprostřed současně zastavěného území obce.

Navrhovanou změnou by došlo k logickému urbanistickému propojení ploch určených pro bydlení a tím i k scelení charakteru řešené lokality a okolní zástavby s individuální výstavbou samostatně stojících rodinných domů včetně jejich obytných zahrad.

Vlastníkům nejsou známy žádné dopady zamýšleného účelu změny na chráněná území Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti) ani žádné další negativní dopady na životní prostředí. V rámci revitalizace řešených pozemků bylo provedeno kácení starých a poškozených stromů. Rozhodnutím odboru životního prostředí Městského úřadu Nový Jičín bylo kácení dřevin podmíněno náhradní výsadbou 50 ks ovocných stromů, která už byla provedena přímo na řešených pozemcích.

Žádost byla předložena komisi architektury a rozvoje města a komisi životního prostředí k posouzení s následujícím závěrem:

Komise architektury a rozvoje města – **nedoporučuje** návrhu vyhovět.

Komise životního prostředí – **nedoporučuje** návrhu vyhovět.

Stanovisko pořizovatele (dle § 46 odst. 2 stavebního zákona): Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, **nedoporučuje** návrhu na změnu územního plánu vyhovět.

Dle informací obsažených územně analytických podkladů ORP Nový Jičín je pozemek parc. č. 94 dotčen záplavovým územím Q20 (aktivní zóna) a Q100, významným krajinným prvkem – Potok Jičína a pozemek parc. č. 92 je veden jako lesní pozemek ze ZABAGED® (ZABAGED® - Základní báze geografických dat České republiky - je komplexní digitální geografický model území České republiky (ČR), který je spravován Zeměměřickým úřadem ve veřejném zájmu. Polohopisná část ZABAGED® obsahuje dvourozměrně vedené (2D) prostorové informace a popisné informace o sídlech, komunikacích, rozvodných sítích a produktovodech, vodstvu, územních jednotkách a chráněných územích, vegetaci a povrchu a terénním reliéfu).

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 - 5 schválené vládou ČR, je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona), stanovuje podmínky a kritéria pro rozhodování o změnách v území a je nutno ji při pořizování územního plánu včetně jeho změn respektovat.

V rámci republikových priorit je mimo jiné stanoveno „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. ...“

Úkolem územního plánování je zabezpečit preventivní opatření s cílem minimalizace rozsahu škod a vytvořit méně zranitelnou sídelní strukturu. Preventivní ochranou se rozumí nejen budování protipovodňových opatření, ale též nevymezování zastavitelných ploch v územích s rizikem povodní, sesuvů půdy apod.

Vymezení další zastavitelné plochy v záplavovém území je v rozporu s PÚR ČR.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 - 5 v dotčeném území nevymezují žádnou plochu či koridor republikového nebo nadmístního významu. Pořizovatel se však se dále zabýval posouzením požadavků na účelné a hospodárné uspořádání území ve vymezených rozvojových oblastech a osách. Město Nový Jičín leží v rozvojové ose OS10. Pro všechno rozvojové oblasti a rozvoje osy je stanoven požadavek na vymezování nových ploch pro bydlení mimo stanovená záplavová území.

Předložený návrh na pořízení změny je v rozporu s ZÚR ČR.

Dále je nutné uvést, že podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v územním plánu Nový Jičín je 4 x vyšší, než je předpokládaná potřeba a rozsah nové výstavby pro bydlení (plochy pro bydlení BV jsou doposud využity cca z 22 %), a proto není prokázána nutnost vymezení nových zastavitelných ploch s funkčním využitím pro bydlení.

Změna územního plánu Nový Jičín, která by spočívala ve vymezení nové zastavitelných ploch pro bydlení, by proto postrádala s ohledem na demografický vývoj opodstatnění.

V dané oblasti vymezuje územní plán zastavitelnou plochu pro bydlení Z4, Z7, Z8 a zastavitelnou plochu Z2 (Loučka – Za Humny) o výměře 17,43 ha, které nejsou pro daný účel využity.

Návrh č. 26

Část pozemek parc. č. 546/1 a pozemek parc. č. 541/8 v k. ú. Kojetín u Starého Jičína (viz příloha č. 7)

Návrh pana Ing. R. H. na pořízení změny územního plánu Nový Jičín týkající se změny funkčního využití části pozemku p. č. 546/1 o výměře 17 000 m² a pozemku p. č. 541/8 o výměře 298 m² na pozemek se způsobem využití BV – bydlení individuální - venkovské.

Navrhovatel na těchto pozemcích zamýšlí realizaci obslužné komunikace sloužící, jak pro zamýšlenou a individuální výstavbu venkovského bydlení, tak pro zajištění příjezdu a obslužnosti k pozemkům označených v ÚP - TI – technická infrastruktura, na kterých je vybudována obecní ČOV.

Dne 29.11.2022 navrhovatel svou žádost doplnil následovně: K doplnění návrhu na změnu územního plánu na části mé parcely č. 546/1 a p. č. 541/8 v k. ú. Kojetín u Starého Jičína Vám sděluji, že bych zde chtěl zajistit bydlení pro svou rodinu a nemám zájem o hromadnou výstavbu rodinných domů. Stavbu bych realizoval v souladu s Městským úřadem tak, aby co nejméně narušila krajinný ráz místa.

Důvody uvedené navrhovatelem:

Důvodem pro pořízení ÚP je využití pozemků pro individuální venkovskou výstavbu RD, vybudování příjezdu k RD a obecní ČOV (dále místní obslužné komunikaci).

V místě těchto pozemků navrhovatel zamýšlí vyčlenit pozemek o velikosti 1000 m², který by byl bezúplatně převeden na obec. Tento pozemek by mohl sloužit na rozšíření obecní infrastruktury jako např. odpadového hospodářství případně parkování.

Po realizaci místní obslužné komunikace bude tato předána bezúplatně do majetku obce.

Napojení na infrastrukturu a zajištění připojení na kanalizaci, vodu, elektro je v blízkém dosahu těchto předmětných pozemků.

Předmětné pozemky sousedí s vesnickou zástavbou RD označených v ÚP jako BV (bydlení individuální – venkovské).

Žádost byla předložena komisi architektury a rozvoje města a komisi životního prostředí k posouzení s následujícím závěrem:

Komise architektury a rozvoje města – usnesení nebylo přijato – návrh usnesení „nedoporučuje návrhu vyhovět“ Pro: 5, Proti: 1, Zdržel se: 3.

Komise životního prostředí

Komise životního prostředí si před projednáním návrhu na pořízení změny vyžádala stanovisko osadního výboru. Osadní výbor Kojetín **nedoporučuje** návrhu na změnu územního plánu vyhovět.

Komise životního prostředí po projednání **nedoporučuje** návrhu vyhovět.

Stanovisko pořizovatele (dle § 46 odst. 2 stavebního zákona): Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, **nedoporučuje** návrhu na změnu územního plánu vyhovět.

Podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v územním plánu Nový Jičín je 4 x vyšší než je stanoveno v optimistické variantě vyplývající ze socio-demografického rozboru a než je předpokládaná potřeba a rozsah nové výstavby pro bydlení. Plochy pro bydlení BV jsou doposud využity cca z 22 %, a proto není prokázána nutnost vymezení nových zastavitelných ploch s funkčním využitím pro tento typ bydlení. V dané oblasti vymezuje územní plán zastavitelné plochy pro bydlení Z37 a Z36 o výměře cca 1 ha, které nejsou pro daný účel využity.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Změna územního plánu Nový Jičín, která by spočívala ve vymezení nové zastavitelných ploch, by proto postrádala s ohledem na demografický vývoj opodstatnění a zároveň by byla v rozporu s § 18 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny cíle územního plánování.

Na doplnění uvádíme, že dle informací obsažených územně analytických podkladů ORP Nový Jičín jsou pozemky součástí Přírodního parku Podbeskydí, významného krajinného prvku „Louky s remízky a mezemi u Kojetínského potoka“.

Návrhy odmítnuté pořizovatelem

V souladu s ustanovení § 46 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, bude zastupitelstvu města předložena informace o odmítnutých návrzích na změny územního plánu Nový Jičín.

Podle § 46 odst. 2 stavebního zákona je pořizovatel po převzetí návrhu na pořízení územního plánu povinen posoudit úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy a v případě nedostatků vyzvat navrhovatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil. Neodstraní-li navrhovatel nedostatky požadovaným způsobem a ve stanovené lhůtě, pořizovatel návrh odmítne, sdělí tuto skutečnost navrhovateli a předloží o tom informaci zastupitelstvu obce příslušnému k vydání územního plánu.

Níže uvedené návrhy na změnu územního plánu nebyly úplné (neobsahovaly náležitosti stanovené § 46 odst. 1 stavebního zákona) a proto byli jednotliví navrhovatelé vyzváni, aby ve stanovené lhůtě nedostatky odstranili, včetně poučení o důsledcích včasného neodstranění uvedených nedostatků. Žádný z uvedených navrhovatelů nedostatky neodstranil.

Jedná o návrhy na změnu územního plánu týkající se:

- vypuštění návrhu místní komunikace „Komunikace propojení Hoblíkova-Žižkova“ v grafické i textové části a ponechání jako plochy zahrady/zeleň vnitrobloku ulic Hoblíkova a Žižkova, Nový Jičín – Dolní Předměstí s možností dostavby stavební proluky rodinnými domy, za podmínky dodržení stávající stavební čáry ulice Hoblíkova a Žižkova – navrhovatelka: E. B., trvale bytem 741 01 Nový Jičín;

- změny funkčního využití pozemku parc. č. 509/190 v obci Nový Jičín, k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí z plochy NZ – zemědělské pozemky na plochu BI - bydlení individuální - v rodinných domech – městské a příměstské – navrhovatelé: paní M. Ž. a pan M. Ž., oba trvale bytem 739 45 Fryčovice;
- změny funkčního využití pozemků parc. č. 509/75 a 509/195 v obci Nový Jičín, k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí z plochy NZ – zemědělské pozemky na plochu BI - bydlení individuální – v rodinných domech – městské a příměstské – navrhovatelka: N. Ž., trvale bytem 708 00 Ostrava.

Zpracovala: Ing. Kateřina Riedlová

Datum: 05.12.2022