

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 osob:

Návrh č. 1

Pozemky parc. č. 290 a 291 v k. ú. Bludovice u Nového Jičína (viz příloha č. 1)

Návrh na pořízení změny územního plánu pana P. K., týkající se změny funkčního využití pozemku parc. č. 290 a 291 v obci Nový Jičín, k. ú. Bludovice u Nového Jičína z plochy ZO – zeleň – ochranná a izolační na plochu umožňující stavbu skladovacích prostor pro uskladnění zahradního nářadí.

Důvody uvedené navrhovatelem:

Důvodem pro můj návrh, tedy vyjmutí výše uvedených pozemků z oblasti CHKO Poodří, je ten, že díky zapojení mých pozemků pod tuto CHKO, je mi zamezena výstavba byt' základního a minimálního objektu pro účely uskladnění sekačky na trávu, nářadí apod. Je tím zásadně omezena má možnost pečovat a udržovat pozemek, jelikož není možno uvedené věci uskladnit přímo na místě.

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.

Ochranná a izolační zeleň je součástí navrženého systému zeleně, která ve volné krajině plní nebo zajišťuje protierozní funkci, izolační funkci, protiprašnou ochranu, ochranu před nežádoucími vizuálními dopady. Na těchto plochách bývá zejména stromová a keřová vegetace. Plochy veřejné i ochranné zeleně zlepšují přírodní i krajinné prostředí a spolu s územním systémem ekologické stability tvoří koncepci uspořádání krajiny.

Rozšiřování ploch umožňující výstavbu objektů místo ploch ochranné a izolační zeleně představuje nepříznivé ovlivňování dochovaného rázu krajiny, při němž dochází k postupné plošné redukci a narušení přírodních ekosystémů a ničení biotopů zajišťujících stupeň ekologické stability potřebný pro vývoj organismů a zachování druhové rozmanitosti především v nezastavěném území, kde je žádoucí eliminovat vlivy lidské činnosti (včetně stavebních aktivit s trvalým dopadem na území).

Pozemky byly ještě v roce 2014 zarostlé jak stromovou tak keřovou vegetací, která však byla navrhovatelem odstraněna (viz příloha č. 1).

Při posuzování bylo dále zohledněno, že pozemky jsou bezprostřední blízkosti vodního toku Zrzávka a v minulosti byly významně zasaženy povodní. Stavby v takovémto území mohou být nebezpečné pro životy a majetek obyvatel, a proto jsou nežádoucí. Území s rizikem povodní má vysokou pravděpodobnost vzniku škod v důsledku vysoké hladiny vody.

Pozemky dále jsou součástí nezastavěného území, přírodního parku Podbeskydí, odvodněné plochy (meliorace) s odvodňovacím zařízením a jsou dotčeny významným krajinným prvkem mokřadním – potok Zrzávka.

Na doplnění k návrhu žadatele uvádíme, že výše uvedené pozemky jsou součástí přírodního parku Podbeskydí, nikoli CHKO Poodří. Obě tyto chráněná území jsou tzv. limity využití území, které jsou definovány stavebním zákonem, jako omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území. Přírodní park Podbeskydí vymezil státní orgán na úseku ochrany přírody a krajiny na základě zvláštních právních předpisů a pořizovateli územně plánovací dokumentace je nepřisluší jakkoliv měnit či zpochybňovat. Návrh na pořízení změny územního plánu u výše uvedených pozemků je podán opakovaně a zastupitelstvem města byl již jednou zamítnut v červnu 2022.

Návrh č. 2

Pozemek parc. č. st. 1412 v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí (viz příloha č. 2)

Návrh na pořízení změny územního plánu pana V. H., týkající se změny funkčního využití pozemku parc. č. st. 1412 v obci Nový Jičín, k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí na plochu pro bytové domy případně změnu dosavadních podmínek využití plochy OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá střední ve smyslu umožnění bytového domu.

Důvody uvedené navrhovatelem:

Změna v účelu užívání objektu občanského vybavení na stavbu bytového 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.

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.

V rámci územního plánování je důležité zajistit rovnoměrné rozložení ploch bydlení a ploch občanské vybavenosti. Občanská vybavenost zahrnuje budovy a prostory, jako jsou školy, zařízení sociálních služeb, zařízení zdravotních služeb, knihovny, obchody, stravování, nevýrobní služby (kadeřnictví, kosmetika atd.), kancelářské prostory a další instituce, které slouží obyvatelům daného území, a to včetně veřejných prostranství. Tyto prostory jsou významné pro kvalitu života obyvatel.

Předmětné území se nachází v centru ploch bydlení v bytových domech, a zmenšování ploch občanské vybavenosti v takto koncentrovaném území ploch bydlení může vést k jejich nedostatku v dané oblasti.

Dále je nutno zdůraznit, že doplnění další plochy umožňující vznik bytových domů bude mít za následek potřebu vymezení nových parkovacích ploch, kterých je již v současné době v předmětné oblasti nedostatek. Tento nedostatek vede k mnoha problémům, jako jsou problémy s hledáním parkovacích míst, přetížené parkovací plochy, blokování silnic a v neposlední řadě i zhoršení kvality ovzduší v místě.

Vzhledem k tomu, že další plocha umožňující vznik bytových domů v předmětné lokalitě není navrhována a dimenzována s ohledem na potřeby dané oblasti, a nezohledňuje dopady na okolní infrastrukturu a životní prostředí, pořizovatel nedoporučuje tomuto návrhu na změnu územního plánu vyhovět.

Návrh č. 3:

Pozemky parc. č. 509/75 a 509/195 v k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí (viz příloha č. 3)

Návrh na pořízení změny územního plánu paní Bc. N. Ž., týkající se změny funkčního využití pozemku 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.

Důvody uvedené navrhovatelkou:

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 navrhovatelkou:

Náklady na pořízení změny územního plánu a další náklady nechť 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 – **nedoporučuje** návrhu vyhovět.

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

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 umisťovat 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 sepětí 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 – oba pozemky jsou součástí odvodněné plochy (meliorace), pozemek parc. č. 509/195 je dotčen vzdáleností 50m od lesa. Dalším limitem je, že převážná část lokality se nachází v sesuvném územím.

Návrh byl 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 Aktualizací č. 1 - 5 schválená 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 bezprostřední blízkosti sesuvného území by nebylo v souladu s PÚR ČR.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizací 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 krajín, 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 a v jejich bezprostřední blízkosti 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.

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 krajín 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 scenérii přirozené přírodní dominanty hřebene Skalky po Svinec a nachází se v pohledově exponovaném území. Návrh nesplňuje podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit citovaných krajín.

Vymezení nové 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 předpokládaná potřeba a rozsah nové výstavby pro bydlení. Plochy pro bydlení B1 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 krajínu 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 dále vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Změna územního plánu Nový Jičín, která by spočívala ve vymezení nové zastavitelné plochy, 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 roce 2008, v roce 2009, 3 x v roce 2011 (4/2011, 6/2011, 12/2011), v roce 2012, v roce 2014 a v roce 2022.

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.

Zpracovala: Ing. Kateřina Riedlová

Datum: 30.05.2023