

Příloha č. 2 – Podrobné stanovisko pořizovatele územního plánu k návrhům na pořízení změny územního plánu Nový Jičín, k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí, lokalita Pod Skalkou

Návrhy byly posouzeny z hlediska souladu se stavebním zákonem, kdy tento ve svém ustanovení § 55 odst. 4 stanovuje, že další zastavitelné plochy lze 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 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 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 byla by v rozporu s § 18 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny cíle územního plánování i v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona.**

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

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.

PÚR, ve znění Aktualizací č. 1-6 schválených 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.

Vzhledem k tomu, že město Nový Jičín disponuje dostačným množstvím ploch mimo sesuvná území, není nutné rozšiřovat zástavbu do ploch s potenciaálními riziky.

Vymezení zastavitelné plochy v bezprostřední blízkosti sesuvného území by nerespektovalo republikovou prioritu stanovenou PÚR ČR.

ZÚR, ve znění Aktualizací č. 1-7 v dotčeném území nevymezují žádnou plochu či koridor republikového nebo nadmístního významu. Pořizovatel se však 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 jeho 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 zastavitelných ploch pro bydlení mimo území s potenciálními riziky.

Předložený návrh na pořízení změny nerespektuje požadavek priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje kraje.

Předmětná lokalita je součástí specifické krajiny Štramberk (F-03), 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. Přitom pohledově exponované území představují významný urbanistický prvek, který hraje důležitou roli ve vizuálním vnímání města. Návrh nesplňuje podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit citovaných krajín.

Vymezení nové zastavitelné plochy v předmětném území je v rozporu se ZÚR.

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 loňského a letošního Veřejného fóra. Zastupitelstvo města Nový Jičín dne 12.09.2022 a 11.09.2023 rozhodlo se dále tímto námětem nezabývat.

Současně s opětovným návrhem na změnu územního plánu Nový Jičín podali někteří vlastníci pozemků níže uvedené vyjádření:

Vyjádření k zamítnuté žádosti o změnu územního plánu

Návrh č. 3 - 22 (2. Zasedání ZM dne 19.12.2022)

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

Seznámení se vznikem části města Horní Předměstí, lokalita „Pod Skalkou“

Jediná parcela č. 509/1 byla sloučena z několika státních parcel orné půdy Pozemkového fondu (PF) a Pozemkového úřadu (PÚ) MZČR v Novém Jičíně. Následně byla rozparcelována na menší za účelem výstavby podle tehdy schváleného územního plánu města (před 26 lety) - viz. Příloha č.1, č.2. Přesně mezi 1996 - 1998. V srpnu 1998 byla předána PF MZČR část městu a část restituentským nárokujícím parcely za zastavěné odebrané parcely ve městě podle

zákona č. 229/91 Sb. Parcely byly zpřístupněny výstavbou cesty, s obou stran osázeny stromky. V této části byla s cestou darována státem parcela č. 509/64 o výměře 12 513 m² určená k výsadbě parčíku, kde se nachází slabé zřídlo.

V archivu PÚ (I. etapa) - při předávání pozemků bylo řečeno a restituentům zaručováno, že celá parcela č. 509/1 bude převedena na stavební parcely a bude provedeno vyjmutí ze zemědělského půdního fondu. Restituenti v dobré víře byli donuceni takto parcely převzít, protože jiných státních pozemků PÚ NJ a PF ve městě neměl.

Proč žádáme o změnu územního plánu?

Dle příslibu města mělo dojít k vyjmutí celé parc.č. 509/1 ze zemědělského půdního fondu. To se nestalo, a tak část, která patří soukromým osobám (převážně restituentům příp. jejich rodinám) zůstává i nadále jako orná půda, která leží ladem porostlá lučním kvítím. Pozemky jsou svou velikostí vhodné na výstavbu RD příp. zahrad a ne na obdělávání orné půdy! Smutné je, že vlastníci nemají možnost si své pozemky ani oplotit a využívat je jako zahrady. V současné době slouží tyto pozemky k procházkám a venčení psů! Město dostalo darem pozemek parc.č. 509/64 o velikosti 12 513 m² určený k vybudování parčíku. Je to už tolik let a parčík stále není! Proč? Bezesporu jsou procházky v této lokalitě příjemné a je škoda, že město nevybudovalo relaxační místo pro občany Nového Jičína mimo rušné komunikace. Lze si představit, že městský parčík by byl podél cesty lemován rodinnými domy (podobného charakteru, které by této lokalitě naopak přidaly na kráse a atraktivitě).

V této městské části by mohlo stát dalších 60 - 100 rodinných domů pro přibližně 300 obyvatel.

Náklady na vybudování inženýrských sítí by financovali majitelé parcel.

Blízkost občanské vybavenosti - škol, nemocnice, kultury, volnočasových aktivit....

O co cennější a významnější je výstavba nových rodinných domů v Žilině, odkud se musí téměř za veškerou občanskou vybaveností dojíždět do Nového Jičína? Pozemky v k.ú. Horní Předměstí jsou v blízkosti občanské vybavenosti - pěší dostupnost znamená menší provoz aut. Je podivuhodné vyjádření komise životního prostředí a rozvoje města a také městského architekta, který hovoří o lučním charakteru krajiny! Pozemky jsou vedeny jako orná půda - která může být rozorána a to by určitě luční charakter krajiny nebyl.

Pozoruhodné uvádění sesuvu půdy

V horní části Horního Předměstí nebyla nikdy provedena sonda, která by potvrdila sesuvné území/plochu.

V této části města nedošlo k sesuvu půdy ani při velkých záplavách, ani když zřídlo, které se tam nachází, bylo velké a vodu brala Bocheta na pivo, která musela být později uzavřena pro vyčerpání pramene. Rovněž pro nedostatek vody pro město, tam nemohl být postaven vodojem.

Dle České geologické služby viz internetové stránky: https://mapv.geology.cz/svahove_nestability/# je zřejmé, že pouze část parcel se nachází v zóně „dočasně uklidněné“ viz. příloha 1. Jen pro představu město Odry leží ve stejné zóně (viz. příloha 2). Neznamená to tedy, že zde není možná výstavba!!!

Při loňském schvalování zastupitelstvem se domníváme, že zastupitelstvo nebylo řádně seznámeno s naší variantou, a proto opětovně navrhuje a požadujeme změnu UP.

V Novém Jičíně 11. září 2023

Vlastníci dotčených pozemků

Přílohy:

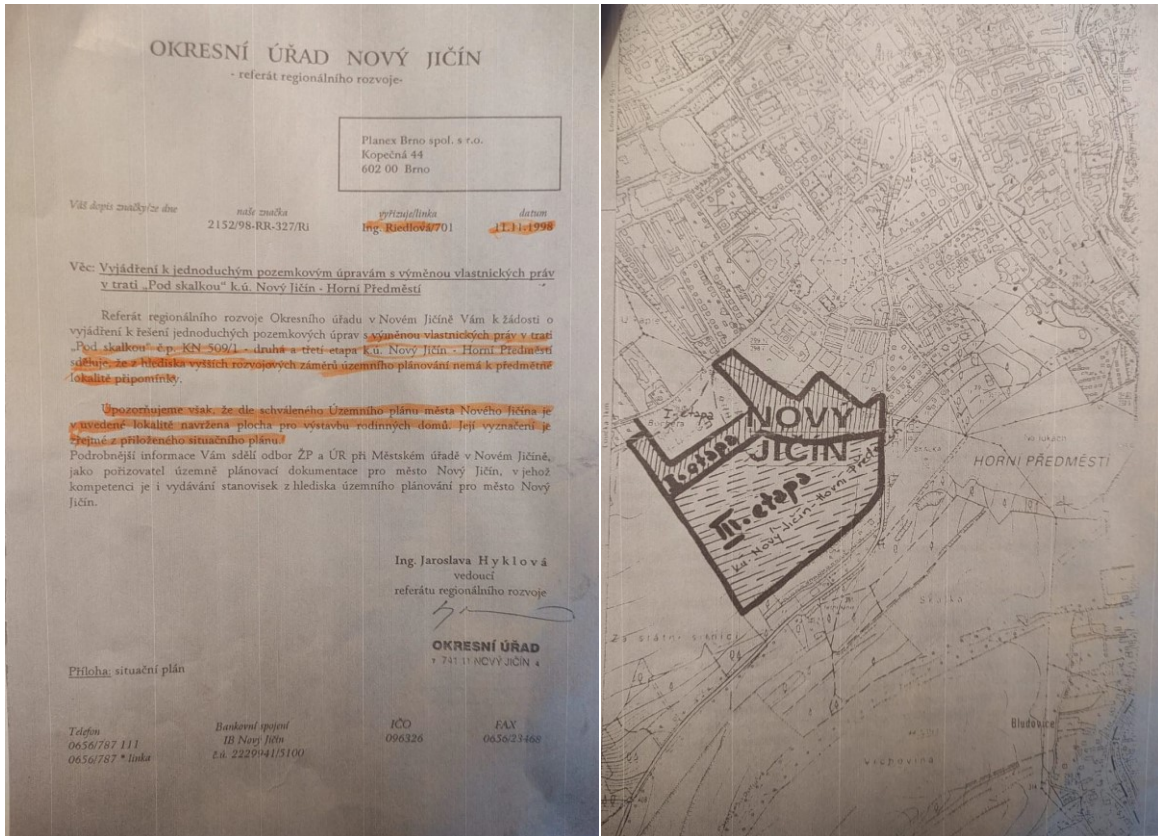
Příloha č. 1 - Vyjádření k jednoduchým pozemkovým úpravám z 11.11.1998

Příloha č. 2 - Objednávka na vypracování PD z 22.7.1997, Průvodní zpráva fa PLANEX Brno (část)

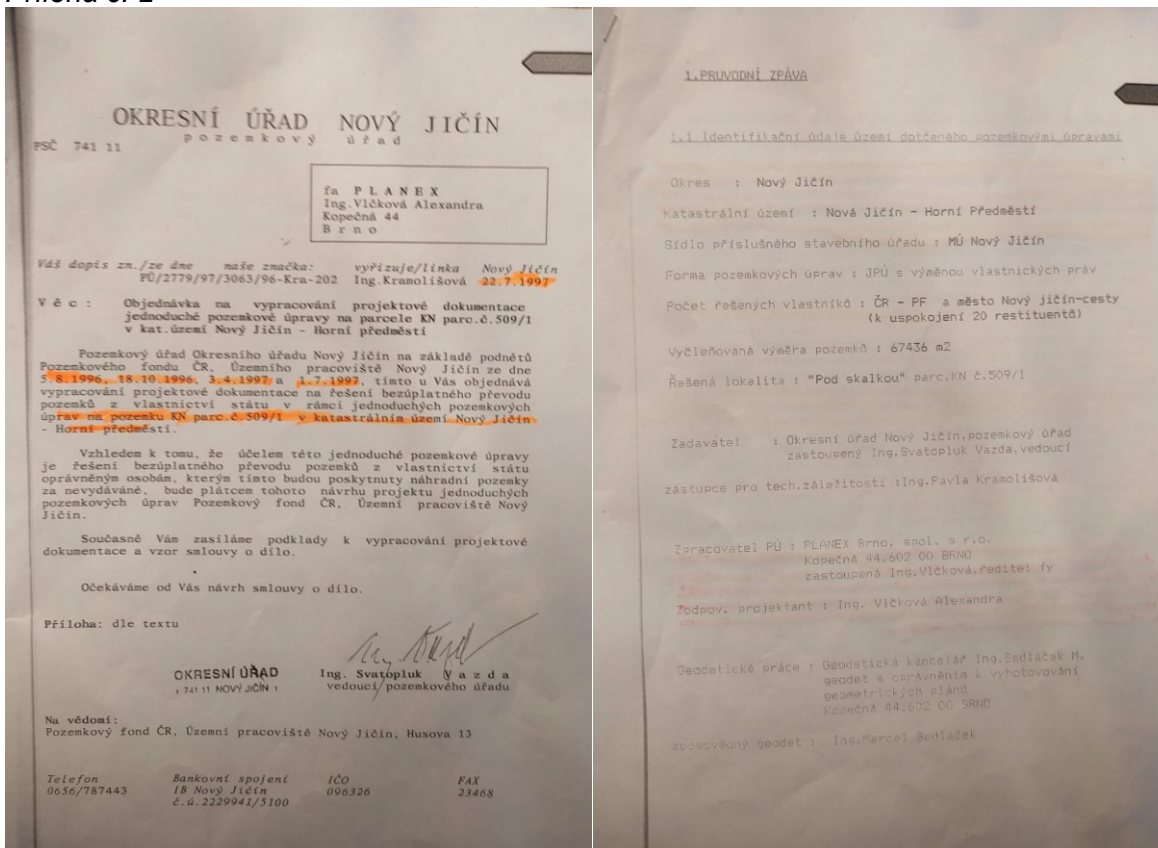
Příloha č. 3 - Mapa sesuvných území Horní Předměstí

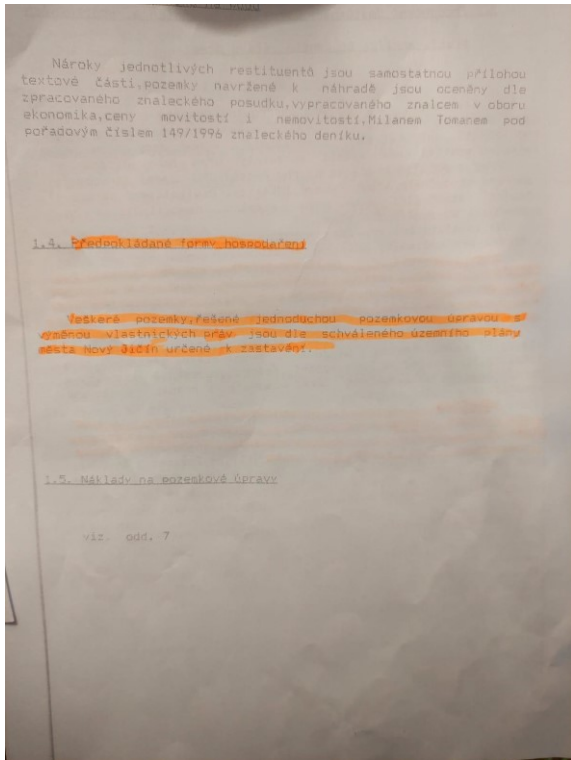
Příloha č. 4 - Mapa sesuvných území město Odry

Příloha č. 1



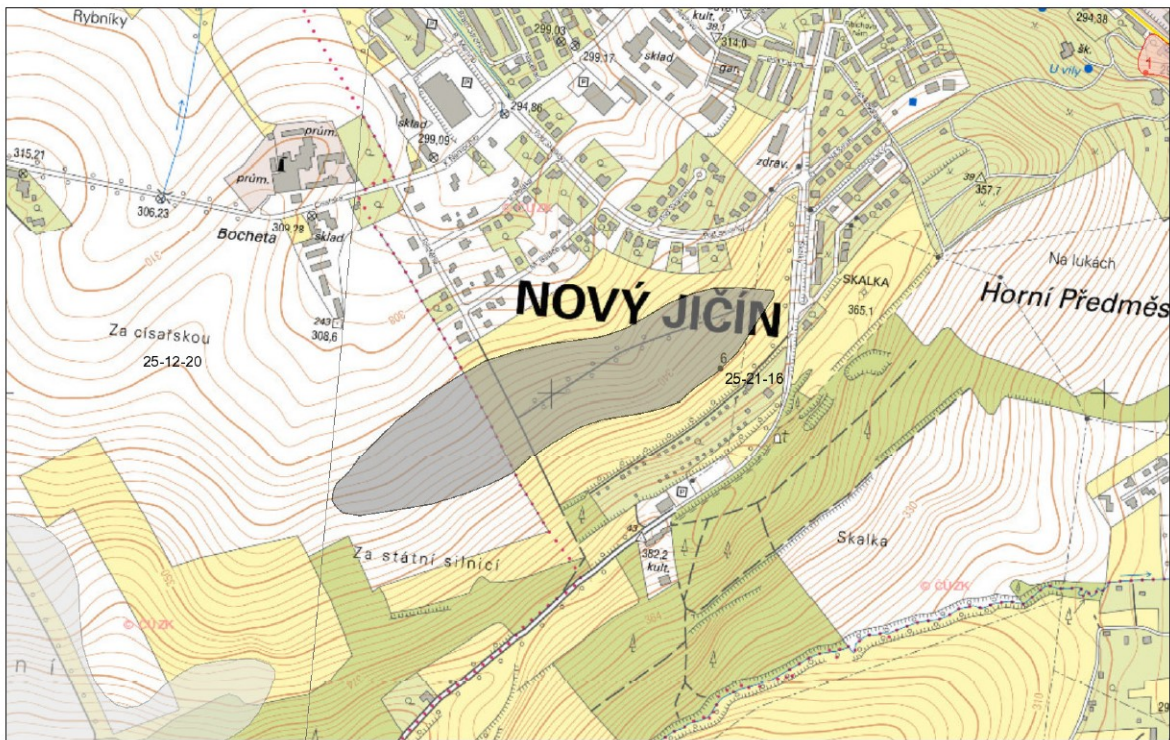
Příloha č. 2





Příloha č. 3

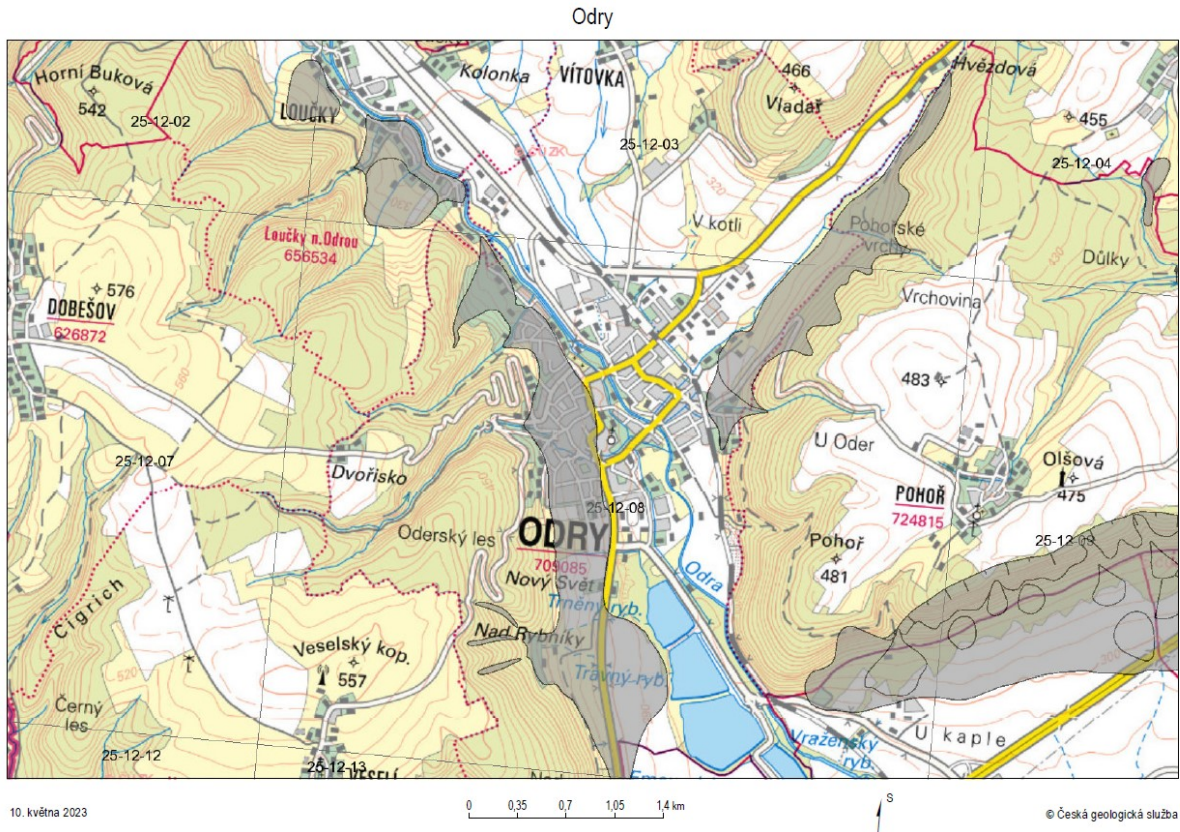
Horní Předměstí



10. května 2023

© Česká geologická služba

Příloha č. 4

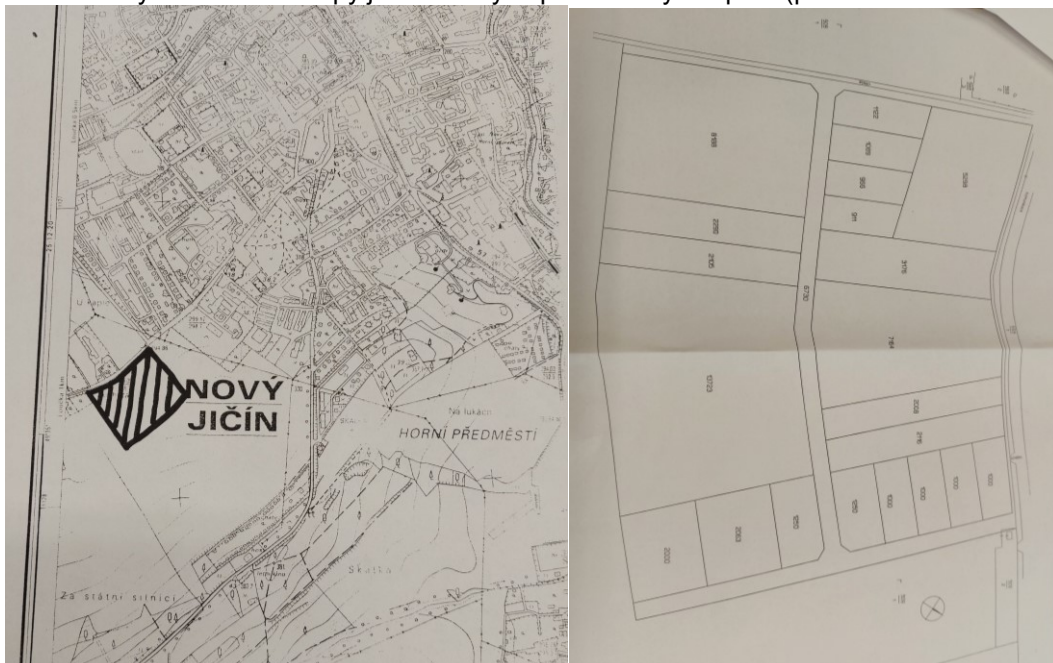


K výše uvedenému vyjádření vlastníků předmětných pozemků pořizovatel uvádí:

Na úvod je potřeba uvést, že předmětné pozemky vlastníků požadujících změnu byly součástí III. etapy jednoduchých pozemkových úprav. Vlastníci předmětných pozemků, případně jejich předchůdci, nebyli účastníky řízení jednoduchých pozemkových úprav s výměnou vlastnických práv v rámci I. etapy.

Pokud tedy bylo řečeno něco účastníkům I. etapy pozemkových úprav, neznamená to, že totéž platí i pro pozemky III. etapy.

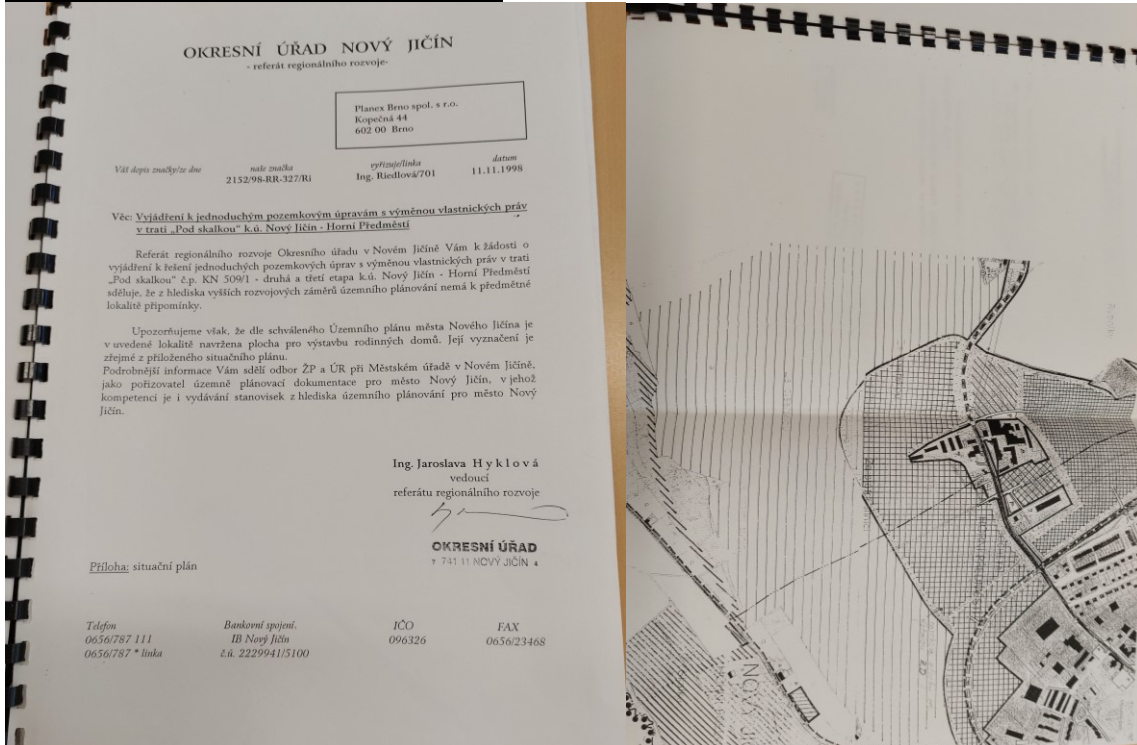
Snímek s vyznačením I. etapy jednoduchých pozemkových úprav (podklad z archivu SPÚ)



Po nahlédnutí do spisu Státního pozemkového úřadu (SPÚ) týkajícího se jednoduchých pozemkových úprav v této lokalitě bylo zjištěno, že příloha č. 1 a 2 jsou buď omylem, nebo spíše účelově upraveny tak, aby vyvolávaly dojem, že se v celé lokalitě počítalo se zástavbou.

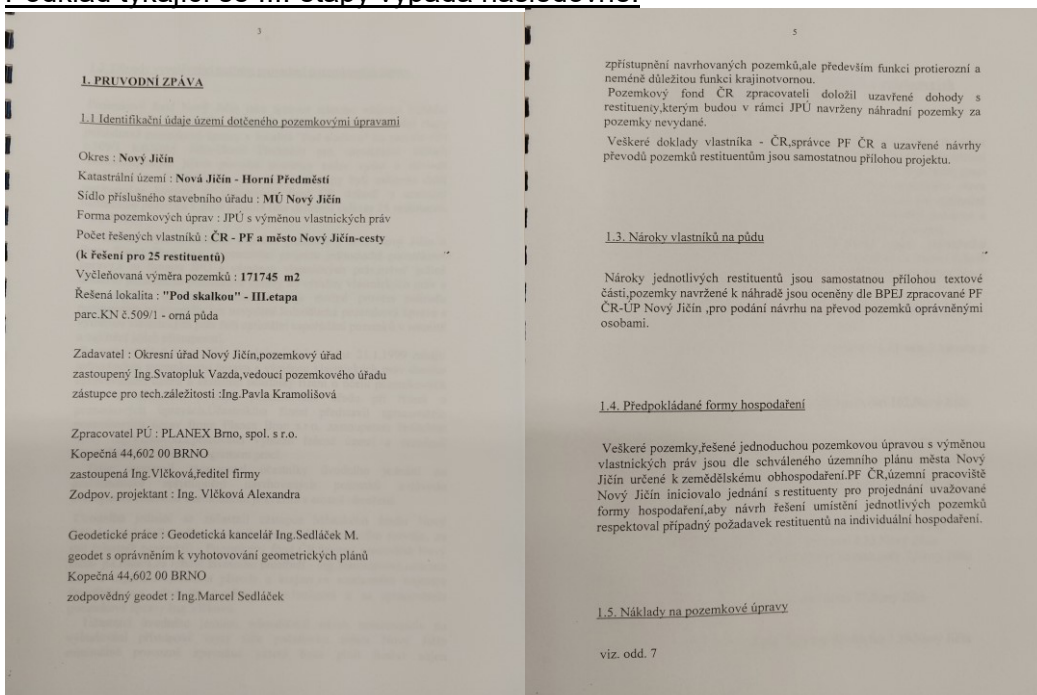
Příloha č. 1 předložená u vyjádření navrhovatelů předmětných pozemků obsahuje místo snímku z platného územního plánu města Nový Jičín, snímek etap jednoduchých pozemkových úprav.

Originál vyjádření vypadá následovně:



Příloha č. 2 předložená u vyjádření navrhovatelů předmětných pozemků na straně 2 a 3 obsahuje podklady týkající se I. etapy jednoduchých pozemkových úprav, nikoliv III. etapy.

Podklad týkající se III. etapy vypadá následovně:



Z podkladů SPÚ vyplývá, že restituentům III. etapy nebylo zaručováno, že zbývající část parcely č. 509/1 bude převedena na stavební parcely a bude provedeno vyjmutí ze zemědělského půdního fondu.

Vypořádávání restitučních nároků v lokalitě „Pod skalkou“ probíhalo ve třech etapách:

I. etapa JPÚ –

- zde byly vypořádány restituční nároky oprávněných osob, které vznikly za nevydané pozemky dle rozhodnutí Okresního pozemkového úřadu v Novém Jičíně a to pozemky, které byly vedeny v době přechodu na čsl. stát tj. **v době odnětí v kultuře - stavební, zahrada**
- umístění těchto náhradních pozemků bylo navrženo v lokalitě, která je dle územního plánu Města Nového Jičína **určena k rodinné či bytové zástavbě**

II. etapa JPÚ -

- zde byly vypořádány restituční nároky oprávněných osob, které vznikly za nevydané pozemky dle rozhodnutí Okresního pozemkového úřadu v Novém Jičíně a to pozemky, které byly vedeny v době přechodu na čsl. stát tj. **v době odnětí v kultuře - stavební, zahrada**
- umístění těchto náhradních pozemků bylo navrženo v lokalitě, která je dle územního plánu Města Nového Jičína **určena k rodinné či bytové zástavbě**

III. etapa JPÚ -

- zde byly vypořádány restituční nároky oprávněných osob, které vznikly za nevydané pozemky dle rozhodnutí Okresního pozemkového úřadu v Novém Jičíně a to pozemky, které byly vedeny v době přechodu na čsl. stát tj. **v době odnětí v kultuře - role, louka, ostatní plocha**
- umístění těchto náhradních pozemků bylo navrženo v lokalitě, která je dle územního plánu Města Nového Jičína **určena k zemědělskému využití.**

Uvedené skutečnosti vyplývají ze stanoviska Pozemkového fondu ČR pod č.j. PF/4563/2003-Li ze dne 15.09.2003 (toto stanovisko je součástí Přílohy č. 1 předloženého materiálu).

Z výše uvedeného stanoviska PF ČR vyplývá, že ve III. etapě JPÚ byly vypořádány restituční nároky oprávněných osob, které vznikly za nevydané pozemky, které byly **v době odnětí v kultuře - role, louka, ostatní plocha, a nikoli za zastavěné pozemky**, jak uvádí vlastníci pozemků ve svém vyjádření.

K sesuvnému území je zapotřebí uvést, že tato jsou úřadu územního plánování, jako pořizovateli územně analytických podkladů, poskytována Českou geologickou službou, která je tzv. poskytovatelem údajů, a kteřý zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Územně analytické podklady jsou jedním z podkladů při pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn.

Jak již bylo uvedeno výše, úkolem územního plánování je zabezpečit preventivní opatření s cílem minimalizace rozsahu škod a vytvořit méně zranitelnou sídelní strukturu. Preventivní ochranou se rozumí též nevymezování zastavitelných ploch v územích s rizikem povodní, sesuvů půdy apod.

Vzhledem k tomu, že město Nový Jičín disponuje dostačným množstvím ploch mimo sesuvná území, není nutné rozšiřovat zástavbu do ploch s potenciálními riziky.

Navrhovateli zmiňované město Odry má sice navrženy zastavitelné plochy v sesuvném území, ale je nutno doplnit, že převážná část území možná k rozvoji bydlení města Odry leží v sesuvném území. Konfigurace terénu a další limity území proto neumožňují městu Odry rozvoj mimo sesuvné území. Rozhodování o výstavbě v tomto území je však podmíněno územní studií, která stanovuje přísné podmínky výstavby. Město Nový Jičín má však dostatek ploch mimo sesuvná území a jejich okolí, a proto rozšiřovat zástavbu do ploch s potenciálními riziky je zcela nežádoucí.

Zpracovala: Ing. Kateřina Riedlová

Datum: 23.11.2023