

## **Příloha č. 2 – Podrobné stanovisko pořizovatele územního plánu k návrhu na pořízení změny územního plánu Nový Jičín, k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí, lokalita Skalka**

Návrh byl posouzen z hlediska souladu se stavebním zákonem, kdy tento ve svém ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona 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 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 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.**

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.

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 „...*Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*“

Cílem územního plánování je v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětná lokalita je součástí specifické krajiny Štramberk (F-03), 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.

Posuzovaný návrh se nachází na vrcholu kopce Skalka, který až po hřeben Svince vytváří významný krajinný horizont. Umístění výstavby na hřebenu kopce Skalky bude tvořit pohledovou bariéru směrem k městu i dalšímu okolnímu území.

Návrh nesplňuje podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit citované krajiny.

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

Dle informací obsažených územně analytických podkladů ORP Nový Jičín (dále jen „ÚAP“) je lokalita dotčena několika limity – plynovodem a jeho ochranným a bezpečnostním pásmem, elektrickým vedením a jeho ochranným pásmem a vzdáleností 50m od lesa. Celá lokalita je součástí krajinného okrsku F-03 příměstský rekreační.

V ÚAP byly vymezeny krajinné okrsky a jejich charakteristiky, které rozvíjejí v podrobnějším měřítku a na základě podrobné znalosti území krajinné typy dané zásadami ZÚR MSK.

Krajinný okrsek příměstský rekreační tvoří zázemí měst s výraznými rysy, opatřením a zařízeními pro zvýšení rekreačního užívání krajiny.

Krajinný okres F-03 příměstský rekreační je vymezen na území: Nový Jičín – Horní Předměstí, Loučka u Nového Jičína, Starý Jičín. Charakteristika tohoto území je definována jako reliéf pahorkatin až vrchovin, krajina intenzivně užívána pro příměstskou rekreaci Skalky, Čerták, Svinec s hojnými stezkami, chráněnými územími, výletními zařízeními, parkovým lesem a lesním parkem. Pro tento krajinný okrsek je navrženo posilování atraktivity, pestrosti a kulturního vzhledu krajiny, což je důležité pro zachování a zlepšení kvality životního prostředí a pro zvýšení estetického a kulturního potenciálu daného místa.

ÚAP jsou neopominutelným podkladem při zpracování územního plánu včetně jeho změn.

Lokalitu je nutno posuzovat ze všech významných aspektů, jako jsou ochrana krajinného rázu v exponovaném území, zachování harmonického měřítku a vztahů v krajině v návaznosti na přírodní park Podbeskydí, stanovení hranice, za niž je nežádoucí další výstavba objektů pro bydlení i jiné urbanistické aktivity z důvodu ochrany volné krajiny a její dochované prostupnosti, mimořádného využívání pro krátkodobou příměstskou rekreaci občanů města i ve vztahu k historickým souvislostem předchozího vývoje území.

Rovněž rozšiřování zástavby směrem k horizontu a na horizontu bude mít vliv na vizuální kvalitu krajiny a přirozeného prostředí. Výstavba nových objektů, které se objevují na obzoru, mění charakter a estetiku daného území.

**Změnou dosavadního využití posuzovaného území by došlo k nežádoucí a zcela nekoncepční změně poměrů a vztahů v krajině ve významném, rekreačně využívaném a snadno dostupném zázemí Nového Jičína bezprostředně navazujícím na město, především však ke snížení přírodních, krajinných, estetických a kulturně-historických hodnot území jako dochovaného krajinného rázu místa a oblasti v Podbeskydské pahorkatině.**

**Priorita zachovat možnost příměstské rekreace pro občany města a zachování přírodních, krajinných, estetických a kulturně-historických hodnot území i dochovaného krajinného rázu místa je vyšší než uspokojení individuálních požadavků majitelů pozemků na výstavbu RD.**

Návrh na pořízení změny územního plánu na pozemky v této lokalitě byl podán opakovaně. Samotné zařazení pozemků parc. č. 478/2, 478/3 a 478/4 do zastavitelných ploch již bylo

zamítnuto zastupitelstvem města v dubnu 2008 (usnesení 2/11/2008) v rámci schvalování zadání nového územního plánu Nový Jičín (současně platného územního plánu). V říjnu 2020 usnesením 899/35/2020 rada města nedoporučila zastupitelstvu města pořízení změny územního plánu v této lokalitě (*pozn. návrh na pořízení změny územního plánu byl následně vzat zpět a zastupitelstvu města, tak nebyl materiál k rozhodnutí předložen*).

Od doby projednání územního plánu nedošlo v posuzované lokalitě k podstatné změně poměrů, která by ovlivnila (změnila) vyhodnocení opětovně podaného návrhu ve smyslu vyhovění žadatelům.

**Zpracovala:** Ing. Kateřina Riedlová

**Datum:** 23.11.2023