

Podnět na pořízení změny Územního plánu Nový Jičín

Navrhovatel:

NJ House67 s.r.o.

Poděbradova 1617/13, Nový Jičín, 741 01

IČO 07727542

Podnět na pořízení změny

Změna funkčního využití plochy řešeného území v zastavěném území z plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední a plochy dopravní infrastruktury - drážní na plochu bydlení hromadné – v bytových domech na pozemcích parc. č. st. 278, 527/19 a 527/24 v k. ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí.

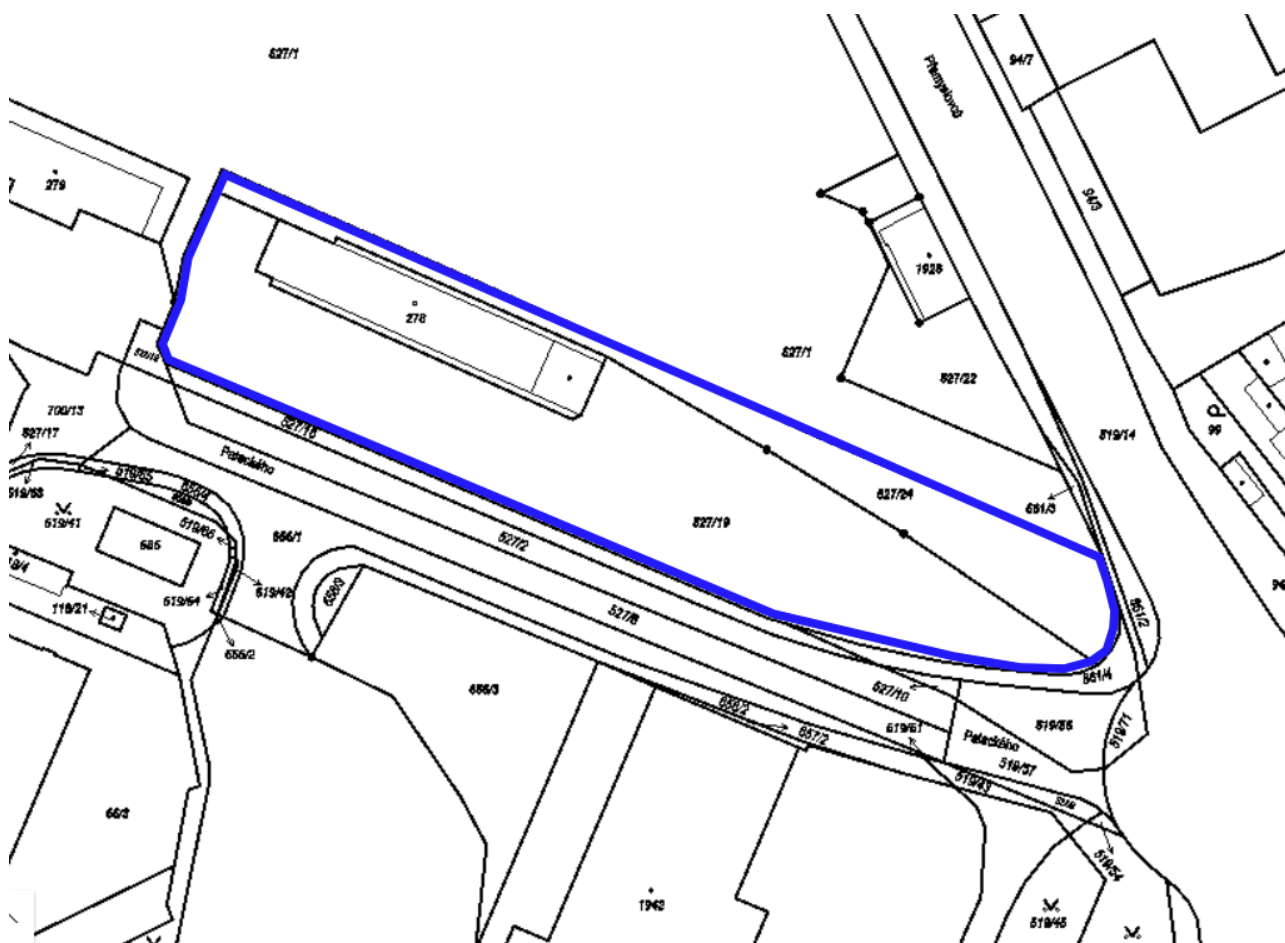
Je navrhována změny funkčního využití plochy na plochu „Bydlení hromadné – v bytových domech“, aby mohlo dojít k rozvoji a adaptaci této momentálně nevyužívané brownfieldové plochy k výstavbě nových bytových domů s komerčními prostory.

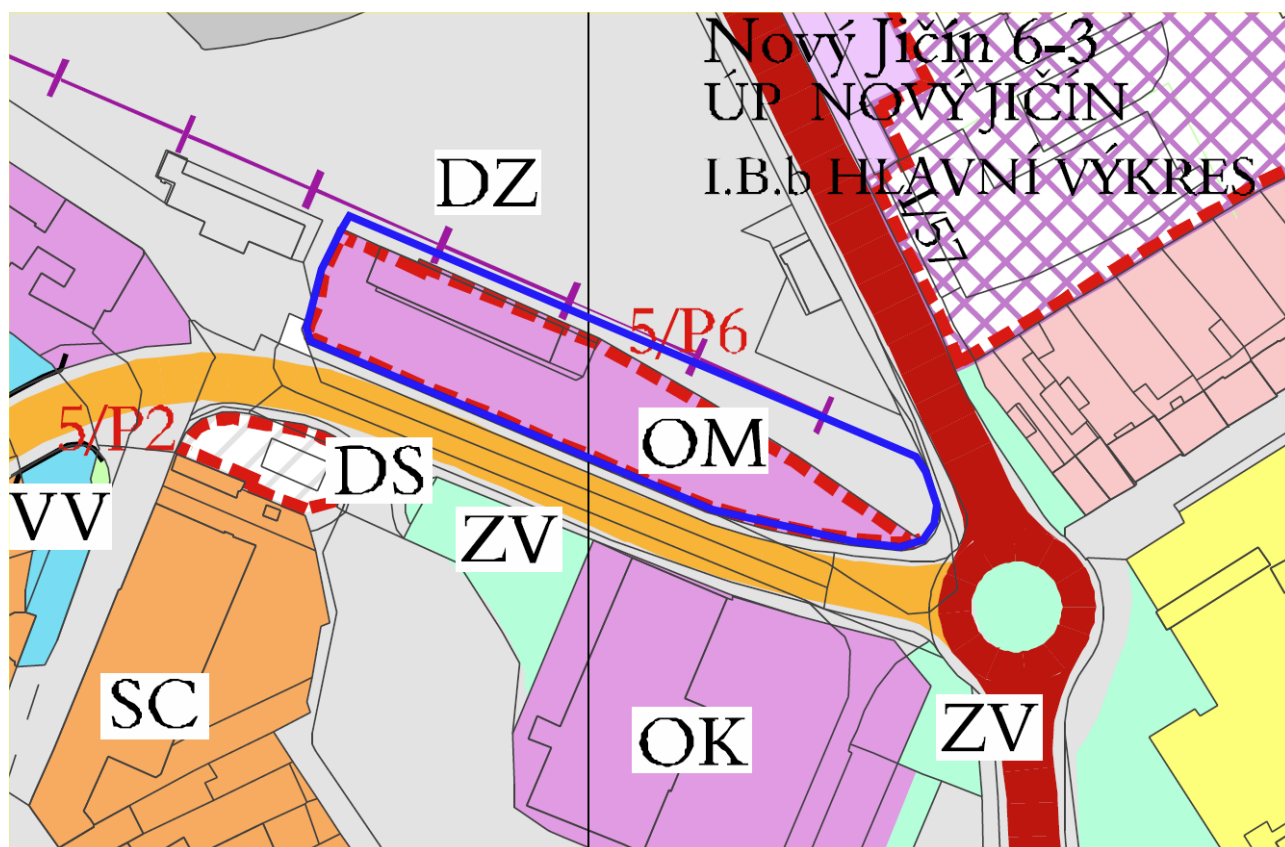
Je navrhována nová prostorová regulace pro řešené území - celková výška objektů až 10. NP.

Část řešeného území, konkrétně plocha občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, je vedena jako plocha pro přestavbu 5/P6. Návrh na rozšíření plochy přestavby i na parcelu č. 527/24.

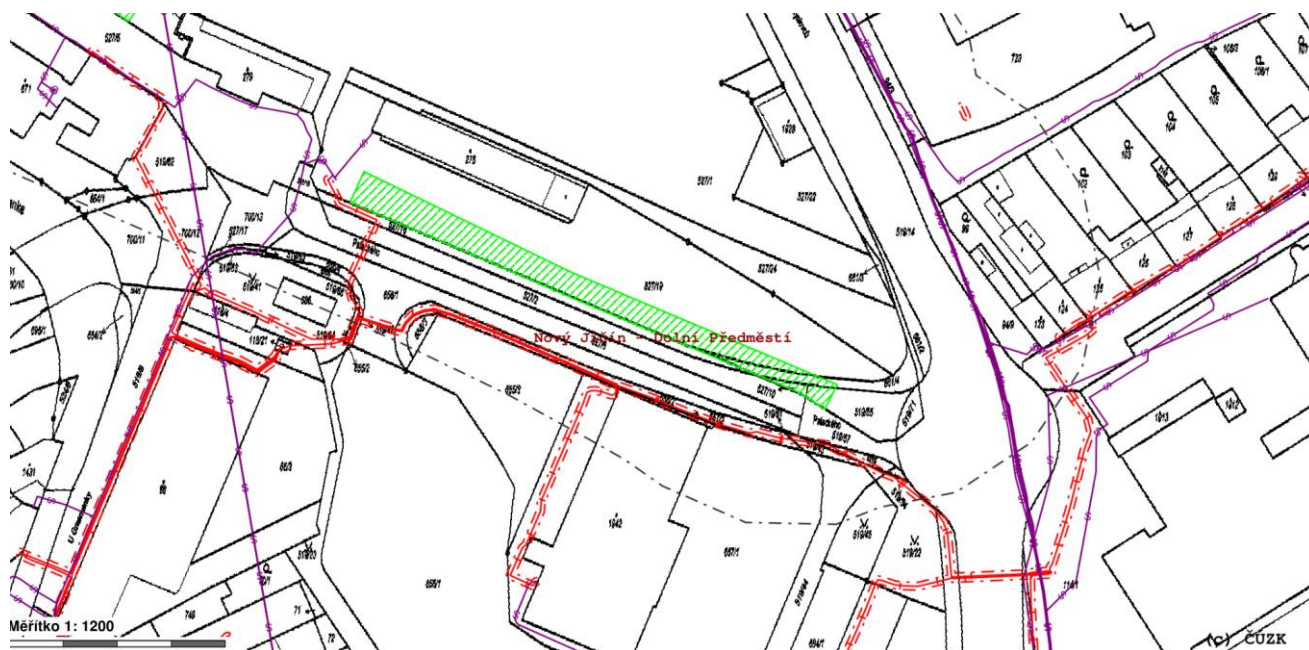
Návrh úhrady nákladů na pořízení změny:

Náklady na zpracování změny jsou navrženy na účet navrhovatele změny.





Snímek z územně analytických podkladů ORP Nový Jičín



 katastrální území 22.02.2024

 parcely_vektor 22.02.2024

 parcely KN

VKP registrovaný

 VKP - plocha

elektrické vedení do 1 kV (NN)

 stav

OP elektrického vedení do 1 kV (NN)

 stav

komunikační vedení

 stav

 ochranné pásmo železnice



vnitřní kresba parcel



VKP - bod



návrh



návrh



návrh

POSOUZENÍ PODNĚTU

Podnět byl podán společností, která má vlastnická práva k předmětným pozemkům – pozemkům parc. č. st. 278, 527/19 a 527/24 v k. ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí, je tedy dle § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) oprávněna podat podnět na pořízení změny Územního plánu Nový Jičín (dále jen „územního plánu“). Navrhovatel si bude náklady za zpracování změny územního plánu hradit sám.

Podnět obsahuje všechny náležitosti dle § 109 odst. 2 stavebního zákona, tj. údaje umožňující identifikaci navrhovatele, název územního plánu, který navrhuje změnit, předmět změny a důvody pro její pořízení, a návrh úhrady nákladů.

Podnět dále obsahuje náležitosti dle § 109 odst. 3 stavebního zákona, tj. návrh zadání změny dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a stanovisko příslušného úřadu z hlediska požadavku na posouzení vlivů na životní prostředí.

Podnět obsahuje všechny zákonem předepsané náležitosti dle § 109 odst. 2 a 3 stavebního zákona, je úplný a nevykazuje nedostatky.

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE K NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Pozemky parc. č. st. 278, 527/19 a 527/24 v k. ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí jsou dle Územního plánu Nový Jičín ve znění Změny č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 součástí plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední a plochy dopravní infrastruktury – drážní.

Z návrhu zadání změny územního plánu vyplývá, že navrhovatel požaduje na předmětných pozemcích vymezení plochy bydlení hromadného – v bytových domech, a to za účelem realizace nové bytové výstavby s komerčními prostory v parteru, s předpokládanou výškou objektů až 10 nadzemních podlaží.

Řešené území v současné době vykazuje jednoznačné znaky brownfieldu, tj. opuštěného nebo nedostatečně využívaného území s nevyhovujícím stavebním fondem, které již nelze účelně a efektivně revitalizovat pro původní funkční využití. Území se nachází v zastavěném území města, přičemž v jeho okolí převažují plochy dopravní infrastruktury a občanského vybavení.

Navrhovaná změna funkčního využití území se jeví jako odůvodněná a žádoucí, neboť umožňuje regeneraci dlouhodobě zanedbané lokality, obnovu její urbanistické a funkční hodnoty a zároveň efektivnější využití územního potenciálu v rámci již zastavěného území města. Záměr je v souladu se základními principy územního plánování, zejména se zásadou hospodárného využívání území, podporou vnitřního rozvoje sídel a omezením záborů volné krajiny. Navrhované řešení tak nenarušuje urbanistickou koncepci města a vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území včetně doplnění odpovídající občanské a komerční vybavenosti.

Dle § 110 stavebního zákona pořizovatel dále posoudil soulad návrhu zadání změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, se stanovisky podle § 109 odst. 3 stavebního zákona, s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

a) Soulad návrhu zadání změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy

Návrh zadání změny navrhuje změnu způsobu využití na pozemcích parc. č. st. 278, 527/19 a 527/24 v k. ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí, které se dle územního plánu nachází v zastavěném území v ploše občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední a ploše dopravní infrastruktury – drážní.

Z podnětu vyplývá, že navrhovatel požaduje na předmětných pozemcích parc. č. st. 278, 527/19 a 527/24 v k. ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí vymezení plochy bydlení hromadné – v bytových domech, aby mohlo dojít k rozvoji a adaptaci této momentálně nevyužívané brownfieldové plochy k výstavbě nových bytových domů s komerčními prostory.

Je navrhována nová prostorová regulace pro řešené území - celková výška objektů až 10 nadzemních podlaží.

Část řešeného území, konkrétně plocha občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, je platným územním plánem vedena jako plocha pro přestavbu 5/P6. Navrhuje se na rozšíření plochy přestavby i na parcelu č. 527/24 v k. ú. Nový Jičín – dolní Předměstí

Návrh zadání změny obsahuje náležitosti stavebního zákona a není z hlediska struktury a obsahu v rozporu s prováděcími právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

b) Soulad návrhu zadání změny se stanovisky dle § 109 odst. 3 stavebního zákona

Příslušný orgán ochrany přírody, tj. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), posoudil návrh změny územního plánu podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a dospěl k závěru, že nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti ve správním obvodu krajského úřadu. (Stanovisko ze dne 20.11.2025 pod č.j.: MSK 143314/2025).

Dále krajský úřad, jako příslušný úřad podle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve svém stanovisku konstatoval, že návrh změny územního plánu nebude posuzován podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Z výše uvedených důvodů nepodléhá případná změna způsobu využití části předmětného pozemku, pořizovaná podle předloženého návrhu zadání změny, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. (Stanovisko ze dne 24.11.2025 pod č.j.: MSK140996/2025).

c) Soulad návrhu zadání změny s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“) je strategický celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti zejména krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů České republiky v rámci územního rozvoje Evropské unie. PÚR ČR určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celostátních, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. PÚR ČR po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9.

PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace tj. územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů a regulačních plánů.

Území města Nový Jičín je součástí rozvojové osy OS10 (Katowice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava), s vymezením: obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D1, D2, rychlostní silnice R35, R46 a R48 a železniční trať č. 250 v úseku Brno–Břeclav a č. 270 v úseku Bohumín–Lipník nad Bečvou–Olomouc.

Území města Nový Jičín je dále součástí specifické oblasti SOB10 a SOB11 (Specifické oblasti, které vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a z větrné energie) a s nimi souvisejících úkolů pro územní plánování. Plnění úkolů pro územní plánování na vymezení těchto oblastí v územně plánovacích dokumentacích je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP) a schválením příslušné legislativy. Zatímco podmínka existence příslušné legislativy byla naplněna zákonem č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů, účinným od 01.08.2025, zpracování podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie nebylo ministerstvy prozatím dokončeno. Z uvedeného vyplývá, že z PÚR ČR v současnosti nevyplývají pro navrhovanou změnu žádné požadavky.

Nadřazená územně plánovací dokumentace

Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán byl vydán usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28.08.2024 (dále jen „ÚRP ČR“). V ÚRP ČR se pozemky parc. č. st. 278, 527/19 a 527/24 v k. ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí nenachází v ploše nebo v koridoru mezinárodního nebo celostátního významu, nenachází se ani v ploše nebo v koridoru pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. V souladu s ust. § 319 odst. 5 stavebního zákona není ÚPR ČR do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona, závazná pro rozhodování.

Zásady územního rozvoje

Územně plánovací dokumentace kraje, tj. Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a Změna č. 11, (dále jen „ZÚR MSK“) je závazná pro územně plánovací dokumentaci obcí v Moravskoslezském kraji.

Dle ZÚR MSK je město Nový Jičín zařazeno do rozvojové osy OS10 (Katowice –) hranice ČR/Polsko – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR/Slovensko (– Bratislava). V textové části ZÚR MSK kapitole „K. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ S PŘÍHLÉDNUTÍM KE STANOVENÉ SÍDELNÍ STRUKTUŘE“ jsou v podkapitole „K.I. Upřesnění vymezení ploch a koridorů“ stanoveny na území města Nový Jičín následující záměry republikového nebo nadmístního významu:

DS2 – silniční doprava – D48 Palačov – Nový Jičín, stavební úpravy,

DS3 – silniční doprava – D48 Nový Jičín – Rybí, stavební úpravy,

DS109 – silniční doprava – I/57 Kunín – Šenov u Nového Jičína,

TR1 – energetická infrastruktura – produktovod DN 200,

NRBK672 – nadregionální biokoridor,

NRBK680 – nadregionální biokoridor,

NRBK681 – nadregionální biokoridor,

NRBK671 – nadregionální biokoridor,

RBC137 – regionální biocentrum Hrabí,

RBC159 – regionální biocentrum Libotín,

RBC190 – regionální biocentrum Nad Stráníkem,

RBC195 – regionální biocentrum Petřkovická hora,

RBC211 – regionální biocentrum Roveň,

RBK536, RBK538 – regionální biokoridory,

RTV100 – územní rezerva – vodovodní přivaděč Mankovice – Nový Jičín, posílení SV Nový Jičín z přivaděče OOV Fulnek – Hranice.

Pozemky parc. č. st. 278, 527/19 a 527/24 v k. ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí nejsou dotčeny plochu či koridorem republikového nebo nadmístního významu.

Město Nový Jičín se dle kapitoly „F. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ“ nachází v oblasti specifických krajin Beskydského podhůří (F) – konkrétně Příbor – Nový Jičín (F-01) a Štramberk (F-03), pro které se stanovují cílové kvality ze ZÚR Moravskoslezského kraje. Zároveň do řešeného území zasahují přechodová pásma 46 a 48 mezi těmito specifickými oblastmi, pro které platí charakteristické znaky krajiny i podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit z obou těchto oblastí.

Příbor - Nový Jičín (F-01)

Charakteristické znaky krajiny:

- Přírodní dominanty: Salaš (364 m n. m.), Hůrka (380 m n. m.), Starojický kopec (496 m n. m.), Peklisko (305 m n. m.) a pohledová silueta Štramberské vrchoviny (specifická krajina F-03).

- Zvlněná zemědělská krajina s průmyslovými centry s mírným úklonem od Štramberské vrchoviny k údolní nivě Odry, rozčleněná údolími vodních toků s doprovodem břehových porostů a převahou lineárních lánových vsí v sídelní struktuře.

- Hustá struktura osídlení podél silnice R48 s významnými průmyslovými centry (Kopřivnice, Příbor, Nový Jičín) a hustou sítí dopravní a technické infrastruktury.

- Zachovaná historická jádra velkých měst (Nový Jičín, Příbor).
- Starojičínský hrad na výrazném Starojičínském kopci (496 m n. m.) nad Starým Jičínem.

Cílové kvality CÍLOVÁ KVALITA (CK)	PLATNOST CK V RÁMCI SPECIFICKÉ KRAJINY
Intenzivně urbanizovaná zemědělsko-průmyslová krajina v pásu podél silnice R48, s významnými sídelně průmyslovými centry (Kopřivnice, Příbor, Nový Jičín) a hustou sítí dopravní a technické infrastruktury.	Správní obvody obcí Nový Jičín, Libhošť, Příbor, Kopřivnice.
Zvlněná zemědělská krajina rozčleněná mělce zahloubenými údolími vodních toků (Jičínka, Sedlnice, Lubina, Trnávka) s doprovodem břehových porostů, prvky nelesní zeleně a menšími lesními celky s osídlením převážně charakteru lineárních lánových vsí.	Celé území specifické krajiny F-01.
Krajina s emblematickým panoramatem Starojičínského hradu, se zachovaným významem historických městských jader (Jičín, Příbor, Brušperk) a lokálních kulturně historických dominant (kostely ve Starém Jičíně, Sedlnicích, Fryčovicích, zámek Trnávka, zámek a kostel v Kuníně, kostel v Šenově, v Jeseníku nad Odrou).	Okruh viditelnosti Starojičínského hradu a kulturních dominant a siluet uvedených sídel.

Podmínky pro zachování a dosažení cílových charakteristik:

- Při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz, dochované krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny. Mimo hlavní centra osídlení zachovat strukturu lineárních lánových vsí.

Předmětné pozemky se nacházejí mimo území historické jádro města Nový Jičín.

- Chránit a posilovat krajinný a funkční význam vodních toků vč. přilehlých ploch s doprovodem břehových porostů jako výrazných krajinných os.

Předmětné pozemky nezasahují do prostoru vodních toků a jejich doprovodných břehových porostů.

- Chránit a posilovat prvky nelesní rozptýlené zeleně v liniových, skupinových i solitérních formách jako struktur prostorového členění krajiny s funkcí prvků ÚSES.

Předmětné pozemky jsou dotčeny významným krajinným prvkem, který by měl v rámci výstavby bytových domů respektován a zachován.

- Zachovat celistvost izolovaných lesních celků.

Předmětné pozemky

ÚP zasahuje do lesních porostů pouze ve výjimečných případech zejména pro liniové stavby, které nelze vést v jiných trasách.

- Chránit pohledový obraz kulturních historických dominant v krajinných panoramatech i v dílčích scénériích.

Předmětné pozemky se nacházejí mimo historické územní města Nový Jičín – mimo Městskou památkovou rezervaci a její ochranné pásmo.

Štramberk (F-03)

Charakteristické znaky krajiny:

- Protážené krajinné struktury Veřovické brázdy, Ženklovské kotliny a údolí Jičínky oddělující dynamická panoramata přilehlých částí Štramberské vrchoviny a Radhošťské hornatiny (G-01).
- Osídlení soustředěné v údolních partiích podél vodních toků (Jičínka, Sedlnice).
- Přírodní charakter vyšších partií krajiny.
- Přírodní dominanty: Petřkovická hůrka (607 m n. m.), Strážnice (545 m n. m.), Hlásnice (558 m n. m.), Bílá Hora (557 m n. m.), Červený Kámen (690 m n. m.), Na Peklách (602 m n. m.), Štramberčík (498 m n. m.), Zadní Kopec (417 m n. m.), Včelín (432 m n. m.), Mořkovský vrch (427 m n. m.).
- Štramberský kras – jeskyně Šipka (NPP).
- MPR Štramberk s věží Trúba – Štramberská Trúba je věž původního štramberského hradu, založeného koncem 13. století.

Cílové kvality CÍLOVÁ KVALITA (CK)	PLATNOST CK V RÁMCI SPECIFICKÉ KRAJINY
V údolních partiích hustě osídlená zemědělská krajina, s prvky nelesní zeleně podél vodních toků, pohledově sevřená panoramaty Štramberské vrchoviny a Radhoštské hornatiny (krajina G-01), s dynamickými sceneriemi převážně zalesněných okrajových vrcholových partií, s řadou krajinných dominant.	Celé území specifické krajiny F-03.
Krajina s venkovskými sídlí převážně lineární lánové formy s částečně dochovanou rozptýlenou zástavbou a vizuálním významem lokálních dominant sakrálních staveb.	K.ú. Bludovice u N. Jičína, Žilina u N. Jičína, Životice u N. Jičína, Ženklava, Bordovice, Hodslavice, Rybí a okruh viditelnosti lokálních dominant.
Krajina s dochovaným emblematickým panoramatem historického jádra Štramberka a hradu Trúba.	Okruh viditelnosti emblematického panoramatu.

Podmínky pro zachování a dosažení cílových charakteristik:

- Při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledové scenérie přírodních dominant a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy přes krajinné struktury údolních sníženin, nevytvářet nové pohledové dominanty nebo bariéry.

Předmětné pozemky se nacházejí mimo území historické jádro města Nový Jičín.

- Chránit a posilovat krajinné struktury vodních toků Jičínky a Sedlnice s doprovodem břehových porostů a segmenty nelesní krajinné zeleně.

Předmětné pozemky nezasahují do prostoru vodních toků a jejich doprovodných břehových porostů. Ochrana a posilování krajinné struktury vodních toků Jičínky je řešeno v rámci platného územního plánu Nový Jičín.

- Zachovat strukturu lineárních lánových vsí na k. ú. Hodslavice, Žilina, Životice u Nového Jičína, Ženklava a Veřovice.

Netýká se řešeného území

- Chránit pohledový obraz dominanty Štramberská Trúba a lokálních sakrálních dominant ve vizuální scéně.

Předmětné pozemky se nacházejí mimo historické územní města Nový Jičín – mimo Městskou památkovou rezervaci a její ochranné pásmo.

Návrh zadání změny není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ÚRP ČR a ZÚR MSK) ani PÚR ČR.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je návrh zadání změny územního plánu doporučen k projednání v rámci pořizování změny územního plánu, v rámci níž bude posouzena zejména vhodnost navržené funkce, kapacitní a výškové řešení zástavby, dopravní a technická infrastruktura a vlivy na okolní území.