

Podnět na pořízení změny Územního plánu Nový Jičín

Navrhovatel:

Bc. Š. S.

741 01 Nový Jičín

Podnět na pořízení změny

Předmětem změny jsou pozemky parc. č. 1902 a 252/1, v k. ú. Straník, které se dle současné platné územně plánovací dokumentace Územní plán Nový Jičín nachází v ploše NZ – zemědělské pozemky.

Navrhuje se změna územního plánu spočívající v převedení výše uvedených pozemků ze zemědělských ploch na plochy bydlení individuální venkovské (BV), umožňující výstavbu rodinného domu.

Důvody změny uvedené navrhovatelkou:

Důvodem změny je snaha o povolení již rozestavěné stavby.

Pozemek byl zakoupen v srpnu roku 2019 s tím, že byl dle tehdejší platné územně plánovací dokumentace veden jako zastavěné území obce (viz příloha č. 1). Byl oplocený a nacházel se zde i stáv. rekreační objekt. Při koupi bylo uvažováno s rekonstrukcí a přístavbou rekr. domku, avšak posléze při stavebním průzkumu bylo zjištěno, že stavební konstrukce tohoto domku byly pro plánované stavební úpravy nevyhovující. Z důvodu potřeby řešení bytové situace majitelky byla zahájena výstavba rodinného domu. Během prací došlo ke změně územního plánu a tento pozemek již nebyl nadále veden jako zastavěné území.

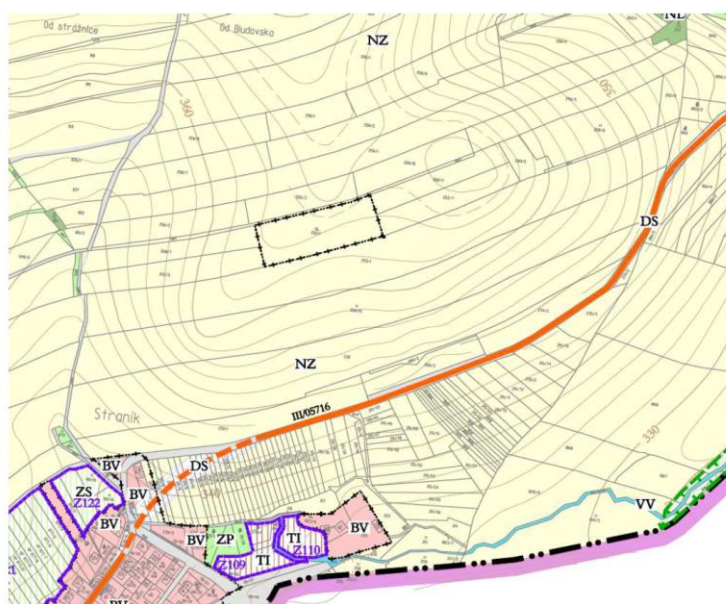
V současné době chce majitelka dodatečným povolením dům povolit.

Území je dopravně dostupné po účelové komunikaci, která sloužila již pro příjezd k rekreačnímu objektu.

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny:

Navrhovatelka návrhu na pořízení změny ÚP navrhuje uhradit veškeré náklady spojené s navrhovanou změnou ÚP na své náklady.

PŘÍLOHA č.1



Výřez z koordinčního výkresu ÚP platného v roce 2019

LEGENDA

		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 30.6.2008
		NZ - ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

POSOUZENÍ PODNĚTU

Podnět byl podán vlastníkem pozemků parc. č. 1902 a 252/1 v k. ú. Straník, který je dle § 109 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) oprávněn podat podnět na pořízení změny Územního plánu Nový Jičín (dále jen „územního plánu“).

Navrhovatelka navrhuje uhradit veškeré náklady spojené s navrhovanou změnou ÚP na své náklady.

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. 1902 a 252/1 v k. ú. Straník jsou dle Územního plánu Nový Jičín ve znění Změny č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 součástí nezastavěného území, plochy AU – zemědělské všeobecné (pozn. před účinností změny č. 9 Územního plánu Nový Jičín se jednalo o plochu NZ – zemědělské pozemky).

Navrhovatelka požaduje na předmětných pozemcích vymezení plochy BV – bydlení venkovské (pozn. před účinností změny č. 9 Územního plánu Nový Jičín se jednalo o plochu BV – bydlení individuální - venkovské).

Rozšiřování zastavitelných ploch do dosud neurbanizované otevřené krajiny vede k narušení krajinného rázu, fragmentaci území a ke vzniku urbanisticky nekonceptní struktury. Takový zásah není v souladu s požadavkem na ochranu nezastavěného území a s cílem omezit rozšiřování zástavby mimo stávající kompaktní sídelní celky.

Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení – výstavba rodinného domu je s ohledem na stávající charakter zástavby z urbanistického hlediska nekonceptní a v rozporu s principy hospodárného využívání území. Vymezování nových izolovaných zastavitelných ploch by vedlo k dalšímu rozvolňování zástavby, zvyšování nároků na budování dopravní a technické infrastruktury a současně k nárůstu budoucích nákladů na jejich správu a údržbu. V daném případě není respektován princip hospodárného využívání území, který přednostně upřednostňuje využití již zastavěného území nebo zastavitelných ploch před rozšiřováním sídel do volné krajiny.

Územní plán Nový Jičín již v současné době vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení individuální (BV) ve značně naddimenzovaném rozsahu. Celková kapacita těchto ploch je přibližně dva a půl násobně vyšší, než odpovídá předpokládaným reálným potřebám rozvoje bydlení v rámci plánovacího období. Z dostupných údajů vyplývá, že tyto plochy jsou aktuálně využity pouze z přibližně 25,6 %, tedy zcela nedostatečně k tomu, aby byla prokázána potřeba vymezování dalších zastavitelných území.

Demografický vývoj v území Nového Jičína nenaznačuje dramatický nárůst počtu obyvatel, který by ospravedlňoval další plošné rozšiřování zastavitelných ploch. Kapacita již vymezených ploch je tak plně dostačující k pokrytí reálných potřeb města i výhledu do budoucnosti.

K důvodům uvedených navrhovatelkou:

Od doby vydání Územního plánu v roce 2009 jsou tyto pozemky zařazeny do plochy „NZ – zemědělské pozemky“, kde je nepřípustná nová výstavba mimo výslovně uvedených staveb. Žádná změna územního plánu funkční zařazení pozemků nezměnila. Do změny č. 7 byly navrhovatelčiny

pozemky zařazeny do zastavěného území dle § 58 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starého stavebního zákona), kdy do zastavěného území patřily vně intravilánu zastavěné pozemky. Na předmětných pozemcích byla v minulosti stavba bez popisného či evidenčního čísla, jiná stavba, proto byly zařazeny do zastavěného území. V roce 2020 bylo při výkonu dozorové činnosti stavebním úřadem zjištěno, že původní stavba na pozemku st. 259 byla odstraněna. Tato skutečnost se promítla do změny v RÚIAN (Registr územní identifikace, adres a nemovitostí) tak, že pozemek byl zaevidován pod novým číslem 1902 a druhem pozemku „ostatní plocha“. Při změně Územního plánu byla v souladu se stavebním zákonem provedena aktualizace zastavěného území.

Samotné začlenění pozemku do zastavěného území však v případě existence územního plánu nemá vliv na posouzení přípustnosti umísťování staveb.

Pro úplnost je nutno uvést, že na předmětných pozemcích se nikdy nenacházela stavba rekreačního objektu, jak navrhovatelka mylně uvádí. Rovněž tvrzený důvod potřeby řešení bytové situace je sporný, neboť navrhovatelka byla do března 2021 spoluvlastnicí rodinného domu na ul. Revoluční v Novém Jičíně.

Původní stavba bez popisného či evidenčního čísla na pozemku č. st. 259 byla odstraněna a v bezprostřední blízkosti jejího původního umístění byla vystavěna nepovolená rozsáhlá stavba. Tato novostavba byla nepřipustná i podle původního Územního plánu Nový Jičín. Žádost o dodatečné povolení stavby rodinného domu na předmětných pozemcích byla pravomocně zamítnuta. V současné době je pravomocné i rozhodnutí ve věci nařízení odstranění stavby.

Vyhovění podnětu na změnu územního plánu by v tomto kontextu mohlo působit jako dodatečná legalizace protiprávního postupu stavebníka, což je z hlediska veřejného zájmu i principu rovného přístupu nepřípustné.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména na dostatečnou kapacitu již vymezených zastavitelných ploch, nesoulad návrhu s urbanistickou koncepcí rozvoje území, nedostatečné napojení na infrastrukturu a předchozí porušení stavebních předpisů, se podnětu na změnu územního plánu **nedoporučuje vyhovět**.



V souladu s požadavkem § 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. 1902 a 252/1 v k. ú. Straník, které se nachází v nezastavěném území v ploše AU – zemědělské všeobecné.

Z podnětu vyplývá, že navrhovatelka požaduje na předmětných pozemcích 1902 a 252/1 v k. ú. Straník vymezení plochy bydlení individuální venkovské (pozn. po účinnosti změny č. 9 Územního plánu Nový Jičín se jedná o plochu BV – bydlení venkovské), umožňující výstavbu rodinného domu.

Návrh zadání změny obsahuje náležitosti stavebního zákona a vyhlášky 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 29.01.2026 pod č.j.: MSK 1832/2026).

Dále krajský úřad, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve svém stanovisku konstatoval, že návrh změny územního plánu nebude posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. (Stanovisko ze dne 06.01.2026 pod č.j.: MSK1806/2026).

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 je 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 vymezování 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 vymezování 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. 1902 a 252/1 v k. ú. Straník 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 ÚRP 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. 1902 a 252/1 v k. ú. Straník 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.

Společnými podmínkami k dosažení cílových kvalit krajiny ve specifických krajinách, na jejichž území leží vymezené kumulované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty nadmístního významu, jsou:

- Dbát na zachování vizuálního vlivu přírodních a kulturních dominant v krajinných panoramatech i v dílčích scénériích, minimalizovat narušení pohledové siluety vymezených hodnot v krajinných panoramatech konkurenčními stavbami.
- Respektovat „genius loci“ území kumulovaných přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.
- Obnova lesních porostů zejména v krajinách s významným zastoupením lesa.

Pozemky parc. č. 1902 a 252/1 v k. ú. Straník se nachází v oblasti specifických krajin Beskydského podhůří (F) – konkrétně Štramberk (F-03).

Štramberk (F-03)

Charakteristické znaky krajiny:

- Protažené 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.), Štramberč (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 panoramata Štramberské vrchoviny a Radhošťské 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 sídly 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, Ženkla, 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 scenerie přírodních dominant a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy přes krajinné struktury údolních sníženin, nevytvářet nové pohledové dominanty nebo bariéry.
- Chránit a posilovat krajinné struktury vodních toků Jičínky a Sedlnice s doprovodem břehových porostů a segmenty nelesní krajinné zeleně.
- Zachovat strukturu lineárních lánových vsí na k. ú. Hodslavice, Žilina, Životice u Nového Jičína, Ženkla a Veřovice.
- Chránit pohledový obraz dominanty Štramberská Trúba a lokálních sakrálních dominant ve vizuální scéně.

Navrhované vymezení zastavitelné plochy ve volné krajině představuje vznik nové, izolované zástavby, která se může uplatňovat jako konkurenční prvek v krajinných panoramatech. Tím dochází k narušení pohledové siluety území a oslabení vizuálního působení stávajících přírodních a kulturních dominant. Předmětné území je charakteristické nezastavěnou krajinou s dochovanými přírodními a krajinnými hodnotami. Navrhovaná izolovaná výstavba rodinného domu tento charakter nerespektuje a představuje cizorodý zásah do prostředí, který oslabuje autenticitu a identitu místa.

Z urbanistického hlediska se jedná o nekoncepční rozšíření zástavby do volné krajiny, které je v rozporu s principy hospodárného využívání území a ochranou nezastavěného území.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je návrh zadání změny územního plánu doporučen k zamítnutí.