

Posouzení a stanovisko pořizovatele k návrhu na pořízení změny územního plánu

Městský úřad v Novém Jičíně, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako úřad územního plánování (pořizovatel) příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s §334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), převzal dne 15.2.2024 od Obce Šenov u Nového Jičína návrh na pořízení změny územního plánu („návrh“) a s odkazem na § 46 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 334a odst. 2 nového stavebního zákona posoudil jeho úplnost a soulad s právními předpisy. Posouzení a stanovisko pořizovatele:

- Návrh na pořízení změny územního plánu ze dne 12.2.2024 byl podán u Obce Šenov u Nového Jičína dne 14.2.2024.
- Navrhovatel: Miroslav Drda, nar. 15.2.1971, Malostranská 295, 742 42 Šenov u Nového Jičína
- Nemovitosti dotčené návrhem: pozemky parc. č. 840/3 a 840/7 v k. ú. Šenov u Nového Jičína
- Navrhovatel podal návrh jako fyzická osoba mající vlastnická práva k pozemkům dotčených návrhem.
- Navrhovaná změna využití ploch: změna na plochu pro výrobu a skladování
- Současné využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: z bodu III a IV návrhu vyplývá, že v současnosti je stavba na pozemku parc. č. 840/3 využívána pro výrobu a skladování, parc. č. 840/7 je využívána pro dopravu a manipulaci kolem haly. Dle platného Územního plánu Šenov u Nového Jičína jsou předmětné pozemky zařazeny do plochy občanského vybavení – komerční zařízení OK-P3. Současné využití pozemků nekoresponduje s ÚP.
- Důvody pro pořízení změny územního plánu: Navrhovatel uvádí, že stavba na p. č. 840/3 je stavebně technicky přizpůsobena pro výrobu a skladování, nezamýšlí do budoucna stavbu užívat jinak než na výrobu a skladování. Současný provoz funguje, je v uzavřeném areálu, neomezuje okolí, nemá rušivý vliv a zároveň poskytuje nezanedbatelné množství pracovních míst. Důvodem žádosti je zejména mít v budoucnu možnost rozšíření stávající stavby nacházející se na pozemku parc. č. 840/3 na pozemek parc. č. 840/7. V bodě III. doplněna informace – pokud to bude provoz vyžadovat, provést přístavbu, stavební úpravy.
- Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona, ve spojení s § 334a odst. 2 nového stavebního zákona: částečná úhrada

Dle Územního plánu Šenov u Nového Jičína vydaného formou opatření obecné povahy č.j. 326.1/220/2020 dne 24.02.2020 s účinností ode dne 27.03.2020 (dále jen „ÚP“) jsou pozemky dotčené návrhem součástí zastavěného území, přestavbové plochy občanského vybavení – komerční zařízení OK-P3.

Informace dle katastru nemovitostí:

pozemek parc. č. 840/7 – výměra 1554 m², druh pozemku ostatní plocha,
způsob využití: ostatní komunikace

pozemek parc. č. 840/3 – výměra 1174 m², druh pozemku: zastavěná plocha nádvorí,
budova č.p. 12 pro výrobu a skladování

katastrální mapa + ortofoto



uliční pohled zdroj: mapy.cz



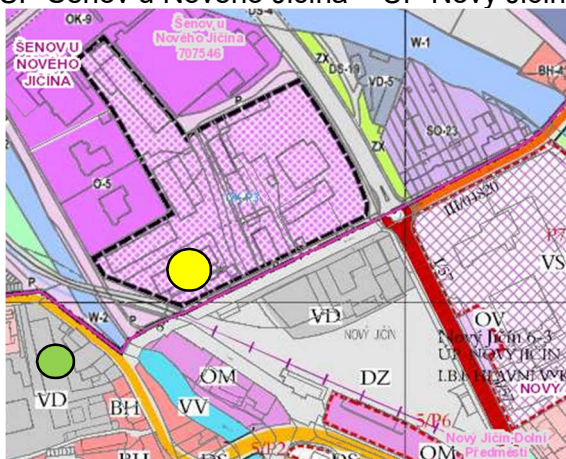
Obecně je plocha občanského vybavení – komerčních zařízení vymezena pro občanskou vybavenost nezařazenou v plochách OV, OS (s výjimkou výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby). Zahrnují pozemky staveb a zařízení např. pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Přímou v ploše přestavby OK-P3 jsou přípustné např. nevýrobní služby, administrativní, tělovýchova a sport, kultura, doplňkové bydlení majitele či nájemce areálu, hlavní využití je vymezeno pro občanské vybavení - komerční zařízení. Nedaleko pozemků navrhovatele je dle ÚP Šenová u Nového Jičína vymezena plocha občanského vybavení O-5, kde je hlavním využitím občanské

vybavení – veřejná vybavenost a občanské vybavení – komerční zařízení a mezi přípustné patří mimo jiné zdravotnictví, ubytování, vzdělání a výchova.

Pozemky navrhovatele přiléhají a jsou dopravně přístupné z ulice Jeremenkova nacházející se na území Města Nový Jičín, na kterou dle Územního plánu Nový Jičín navazují plochy Dopravní infrastruktury drážní DZ, Výroba a skladování – drobná řemeslná výroba VD, Občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední OM. V současné době město Nový Jičín pořizuje změnu územního plánu řešící přestavbu plochy VD na plochu umožňující bydlení a občanskou vybavenost (viz obrázek níže ●).

Pozemky nejsou dotčeny nadmístním záměrem, leží v ochranném pásmu železnice, jsou dotčeny sítěmi technické infrastruktury, leží na okraji větší přestavbové plochy OK-P3.

ÚP Šenov u Nového Jičína + ÚP Nový Jičín



Na základě výše uvedeného by na pozemcích parc. č. 840/3 a 840/7 bylo potřeba vymezit plochu umožňující výrobu a skladování. Obec by však měla při rozhodování o návrhu změny územního plánu, tj. změny urbanistické koncepce, postupovat komplexně a koordinovat své záměry, záměry občanů a dalších subjektů s ohledem na ochranu veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů, v mezích limitů využití území atd., s cílem zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Snažit se eliminovat případné vzájemné střety ploch s rozdílným způsobem využití a tím předcházet jejich případnému negativnímu ovlivnění (např. vliv výroby na možné využití v ploše OK-P3 nebo O-5). Je potřeba vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel obce. Nemělo by dojít k narušení celkové koncepce stanovené územním plánem. V rámci širšího území je také vhodné zohlednit návaznost na navazující město Nový Jičín. Je na uvážení obce, zda ponechá vymezenou přestavbovou plochu občanské vybavení – komerční zařízení OK-P3 ve stejném rozsahu nebo na pozemcích parc. č. 840/3 a 840/7 v k. ú. Šenov u Nového Jičína podpoří změnu na plochu umožňující výrobu a skladování.

Dle § 46 odst. 3 stavebního zákona, ve spojení s § 334a odst. 2 nového stavebního zákona, předkládá pořizovatel návrh na změnu územního plánu včetně svého posouzení a stanoviska zastupitelstvu obce k rozhodnutí.

S odkazem na §6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona, ve spojení s § 334a odst. 2 nového stavebního zákona, **rozhoduje o porřízení změny územního plánu zastupitelstvo obce v samostatné působnosti**. O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec navrhovatele a úřad územního plánování.

Poznámka: V současné době probíhá s odkazem na §55 odst. 1 stavebního zákona, ve spojení s § 334a odst. 2 nového stavebního zákona, zpracování návrhu zprávy o uplatňování ÚP v uplynulém období 2020-2024. Zpráva bude obsahovat požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu.