

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 3.4.2024 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:

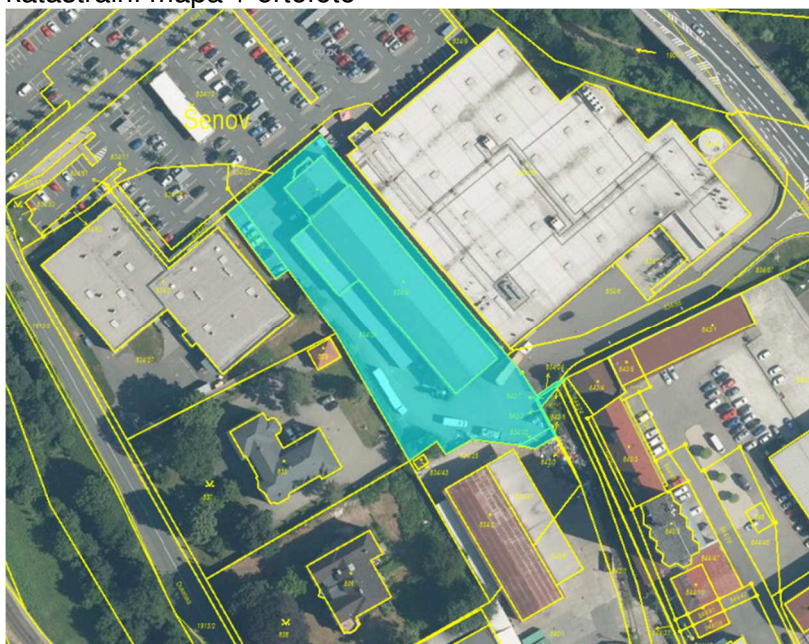
- Návrh na pořízení změny územního plánu ze dne 18.3.2024 byl podán u Obce Šenov u Nového Jičína dne 18.3.2024.
- Navrhovatel: Genzano, s.r.o., IČ:01608428, se sídlem Jakubské náměstí 580/4, Brno 602 00, zastoupen: Bc. Michaelou Zapletalovou, Fryšták, Dolní Ves, Vylanta 228, 763 16
- Nemovitosti dotčené návrhem: pozemky parc. č. 834/4, 834/24, 834/26, 834/29, 834/32, 842/2, 842/6, 842/7 a 844/27 v k. ú. Šenov u Nového Jičína
- Navrhovatel podal návrh jako právnická osoba mající vlastnická práva k pozemkům dotčených návrhem.
- Navrhovaná změna využití ploch: změna z plochy přestavbové OK-P3 na plochu umožňující výrobu, skladování a obchod
- Současné využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: Navrhovatel uvádí, že v současné době je objekt navrhovatele využíván k výrobní/skladové činnosti a je předmětem nájemního vztahu. Z úřední činnosti je známo, že dle platného Územního plánu Šenov u Nového Jičína jsou předmětné pozemky zařazeny do přestavbové plochy občanského vybavení – komerční zařízení OK-P3.
- Důvody pro pořízení změny územního plánu: Navrhovatel uvádí, že případné změny využití objektů (výrobního procesu) do budoucna nebo změny na objektu (přístavby, nástavby atd.) by musely podléhat povolení stavebního úřadu a mohly by nastat majiteli nemovitosti problémy. Pokud zůstane současné znění územního plánu, tak ztratí nemovitost do budoucna hodnotu a majitel zmiňovaných parcel se domnívá, že mu vznikne škoda ve výši cca 35 mil. Kč. Navrhovatel také uvádí, že mu není umožněn přední přístup do obchodní zóny (viz nákres).
- 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: Navrhovatel navrhuje, aby náklady hradili v podílu ti lidé, kteří o změnu ÚP požádali, tzn. i žadatel se bude podílet na úhradě nákladů (Genzano s.r.o.)

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:

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra (m ²)
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	834/4	jiná st.	1663
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	834/24	jiná plocha	8
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	834/26	manipulační plocha	2558
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	834/29	manipulační plocha	130
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	834/32	manipulační plocha	31
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	842/2	manipulační plocha	6
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	842/6	manipulační plocha	2
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	842/7	dráha	14
Šenov u Nového Jičína	Šenov u Nového Jičína	844/27	manipulační plocha	1

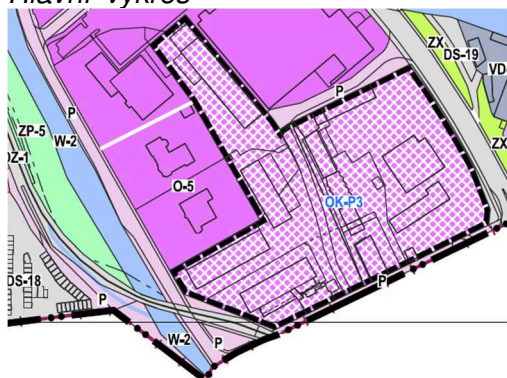
katastrální mapa + ortofoto



pohled z parkoviště zdroj: mapy.cz



Relevantní výřezy z ÚP Šenov u Nového Jičína
Hlavní výkres



Koordinální výkres



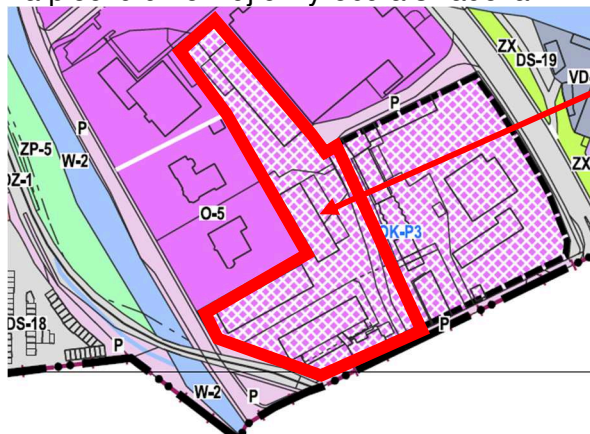
Územně analytické podklady ORP Nový Jičín (ÚAP)
limity využití území: stávající síť technické infrastruktury



Pozemky nejsou dotčeny nadmístním záměrem, jsou dotčeny sítěmi technické infrastruktury, leží.

Na základě výše uvedeného by na předmětných pozemcích navrhovatele f. Genzano, s.r.o. bylo potřeba vymezit plochu umožňující výrobu, skladování a obchod.

V současné době byly v lokalitě také podány další dva obdobné návrhy na změnu ÚP tj. změnu na plochu umožňující výrobu a skladování – rozsah všech tří podaných návrhů na změnu ÚP



Obec by měla při rozhodování o návrhu(zích) 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 předmětných pozemcích v k. ú. Šenov u Nového Jičína podpoří změnu na plochu umožňující výrobu, skladování a obchod.

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 pořízení změny územního plánu zastupitelstvo obce v samostatné působnosti**. O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec navrhovatele a úřad územního plánování.

Poznámka: Nyní 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. V současné době je návrh zprávy o uplatňování před dokončením a je předán určenému zastupiteli ke kontrole. Návrh zprávy obsahuje požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu. Za nedlouho by mělo začít její projednávání. V případě, že bude návrh zprávy určeným zastupitelem odsouhlasen, budou zahájeny práce na jejím projednání. Z těchto důvodů nebude pak možné případné schválené návrhy na změnu ÚP zahrnout do návrhu zprávy o uplatňování a musela by se pořizovat další změna územního plánu.