

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, převzal dne 2.11.2023 od Obce Šenov u Nového Jičína návrh na pořízení změny územního plánu („návrh“) a dne 24.11.2023 druhý návrh v obdobné věci. Vzhledem k obsahu návrhů byly sloučeny pořizovatelem do jednoho návrhu. S odkazem na § 46 odst. 2 stavebního zákona posoudil pořizovatel jeho úplnost a soulad s právními předpisy. Posouzení a stanovisko pořizovatele:

- Návrh (tj. oba návrhy) na pořízení změny územního plánu ze dne 31.10.2023 byly podány u Obce Šenov u Nového Jičína.
- Navrhovatel: **Jiří Pena**, nar. 24.5.1962 a **Pavčina Penová**, nar. 14.7.1973, Dlouhá č. 1973/10, 741 01 Nový Jičín
- Nemovitosti dotčené návrhem: pozemky parc. č. 1770/1, 1770/2 a 1770/3 a v k. ú. Šenov u Nového Jičína
- Navrhovatelé podali návrh jako fyzické osoby mající vlastnická práva k pozemkům dotčeným návrhem.
- Navrhovaná změna využití ploch: umožnit umístění stavby rodinné rekreace (chaty) větší než 25 m²
- Současné využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: na pozemku parc. č. 1770/2 se nachází stavba rodinné rekreace související také s údržbou zahrady. ÚP má vymezenou plochu rodinné rekreace-zahrádková osada RZ-3, kde lze umístit pouze zahradní domky do 25 m²
- Důvody pro pořízení změny územního plánu: v současné době využíváme pozemky k občasně rodinné rekreaci
- Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f): 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 zařazeny do zastavěného území plochy rodinné rekreace-zahrádková osada RZ-3, kde lze umístit pouze zahradní domek tj. stavbu do 25 m² zastavěné plochy, výšky max. 5 m (I. NP) k uskladnění výpěstků ze zahrad a techniky pro obhospodařování zahrad, nesmí obsahovat obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, nesmí sloužit k ustájení, nebo chovu zvířat.

Informace dle katastru nemovitostí:

pozemek parc.č. 1770/1 a 1770/2 – druh pozemku zahrada

pozemek parc.č. 1770/3 – zastavěná plocha nádvoří, budova – stavba rodinné rekreace

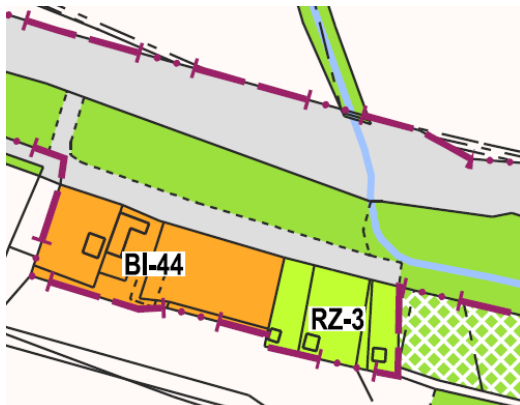
katastrální mapa + ortofoto



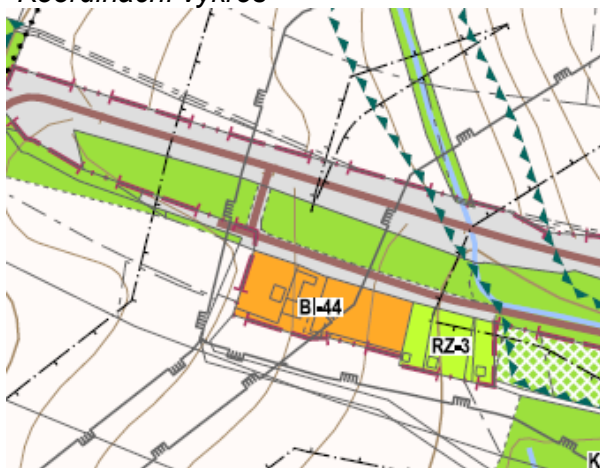
Současné využití -snímky mapová data r.2023



Relevantní výřezy z územního plánu
Hlavní výkres



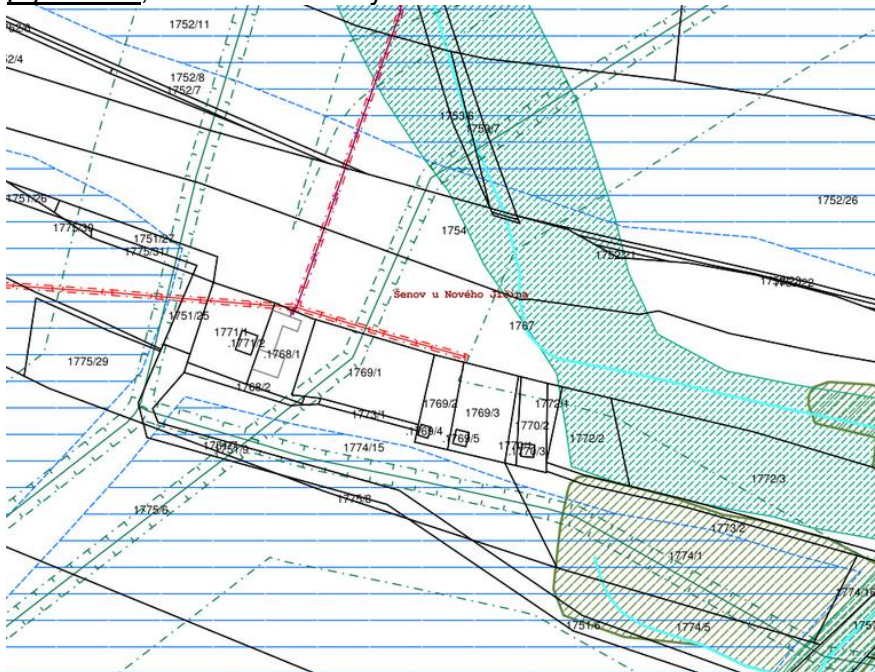
Koordinální výkres



Koncepce TI



Územně analytické podklady ORP Nový Jičín (ÚAP)
limity využití území: stávající sítě technické infrastruktury zejména bezpečnostní pásmo plynovodu, ZPF 3.tř. ochrany



Realizace chatky tj. stavby rodinné rekreace nad 25 m² je v rozporu s platným územním plánem obce, jelikož svým charakterem neodpovídá stanoveným podmínkám plochy rodinné rekreace-zahrádková osada RZ-3, kde lze umístit pouze zahradní domek do 25 m² související s obhospodařování zahrady viz výše. Z úřední činnosti je známo, že byl v současnosti podán obdobný návrh na změnu územního plánu na pozemcích parc. č. 1769/4 a 1769/2 v k. ú. Šenov u Nového Jičína. Dle katastru nemovitostí je evidována na sousedním pozemku parc. č. 1769/5 jiná stavba o výměře 27 m², na pozemku parc. č. 1770/3 stavba pro rodinnou rekreaci o výměře 23 m². Lokalita není typickou zahrádkovou osadou, jedná se o soukromé oplocené zahrady se stavbou rodinné rekreace a jinými stavbami pro zemědělské obhospodařování. Lokalita má spíše charakter chatové oblasti. Příjezd do lokality je zajištěn po stávající komunikaci v rámci plochy DS-7. Lokalitu by bylo možné zahrnout do plochy rodinné rekreace - chatové lokality avšak s regulací zástavby. V lokalitě není žádoucí evokovat trvalé bydlení či jiné využití, které by vyvolalo potřebu zajistit technickou či dopravní infrastrukturu. Pořizovatel doporučuje změnu územního plánu ve smyslu vymezení plochy umožňující umístění stavby chaty, s regulací její max. možné velikosti, případně i max. možné zastavěnosti pozemku. Dále doporučuje řešit lokalitu komplexně.

Dle § 46 odst. 3 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) **rozhoduje o pořízení 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 zpracování návrhu zprávy o uplatňování ÚP v uplynulém období 2020-2024. Zpráva bude obsahovat požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu.