

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 25.10.2023 od Obce Šenov u Nového Jičína návrh na pořízení změny územního plánu („návrh“) a s odkazem na § 46 odst. 2 stavebního zákona posoudil jeho úplnost a soulad s právními předpisy. Pořizovatel shledal nedostatky podaného návrhu, a proto vyzval navrhovatele k jejich odstranění. Navrhovatelé nedostatky odstranili.

Posouzení a stanovisko pořizovatele:

- Návrh na pořízení změny územního plánu ze dne 11.10.2023 byl podán u Obce Šenov u Nového Jičína.
- Navrhovatelé: **Petr Podhajský**, nar. 3.7.1962, Malostranská č. 203, 742 42 Šenov u Nového Jičína a **Marcela Malinová** nar. 16.7.1964, Dukelská č. 677, 742 42 Šenov u Nového Jičína
- Nemovitosti dotčené návrhem: pozemek parc. č. 1718/37 a 1821/38 v k. ú. Šenov u Nového Jičína
- Navrhovatelé podali návrh jako fyzické osoby mající vlastnická práva k pozemkům dotčeným návrhem.
- Navrhovaná změna využití ploch: změna na plochu bydlení
- Současné využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: orná půda
Na základě úřední činnosti lze konstatovat, že dle platného Územního plánu Šenov u Nového Jičína patří pozemek parc. č. 1718/37 v k.ú. Šenov u Nového Jičína do nezastavěného území plochy zemědělské Z a je dotčen návrhem územního systému ekologické stability z nadřazené krajské územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZUR MSK) - koridor K537- veřejně prospěšné opatření V-U1. Pozemek parc. č. 1821/38 v k.ú. Šenov u Nového Jičína patří do nezastavěného území plochy zemědělské Z, v části kde je dotčen územní rezervou KD-R9 nutno posuzovat dle §54 odst. 6 stavebního zákona tj. dle ZUR MSK a nejbližší změnou územního plánu uvést s touto dokumentací do souladu.
- Důvody pro pořízení změny územního plánu: Požadavek na změnu obou pozemků pro účel individuálního bydlení. Pozemek parc. č. 1718/37 navazuje na zastavěné území a sousedí s pozemkem s využitím zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 1821/38 navazuje na územní studii výstavby rodinných domů, kterou má v plánu realizovat obec Šenov u Nového Jičína...
- Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f): částečná úhrada

Vzhledem k tomu, že se návrh na pořízení změny týká ve skutečnosti dvou lokalit je rozdělen na dva návrhy a každý je posouzen samostatně:

- pro pozemek parc. č. 1718/37 v k.ú. Šenov u Nového Jičína
- pro pozemek parc. č. 1821/38 v k.ú. Šenov u Nového Jičína

pozemek parc .č. 1718/37
dle katastru nemovitostí – druh pozemku orná půda

katastrální mapa + ortofoto



současné využití - snímky mapová data r.2023



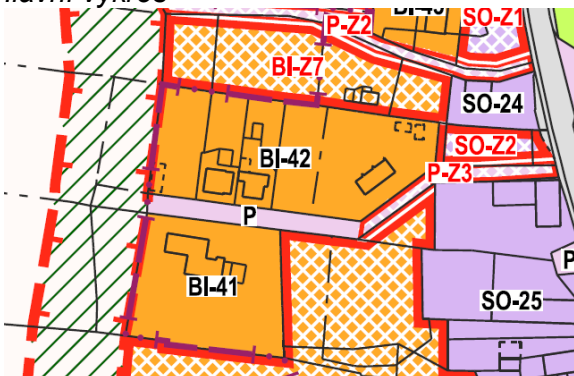
Dle Územního plánu Šenov u Nového Jičína vydaného formou opatření obecné povahy č.j. 326.1/220/2020 dne 24.02.2020 s účinností ode dne 27.03.2020 (dále jen „ÚP“) je pozemek zařazen takto:

pozemek parc. č. 1718/37 v k.ú. Šenov u Nového Jičína náleží do nezastavěného území plochy zemědělské Z tj. neumožňuje bydlení individuální. Je dotčen návrhem územního systému ekologické stability (ÚSES) z nadřazené krajské územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZUR MSK) - koridorem K537- vymezeno jako veřejně prospěšné opatření V-U1.

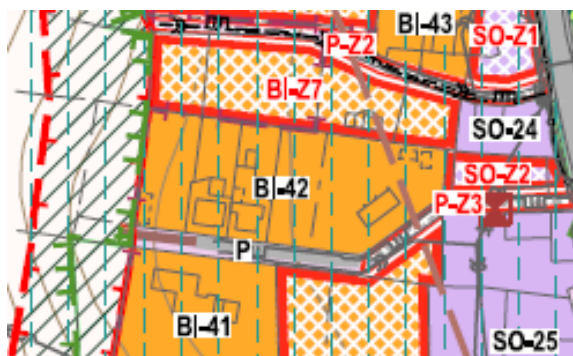
Relevantní výřezy z územního plánu:

pozemek parc. č. 1718/37

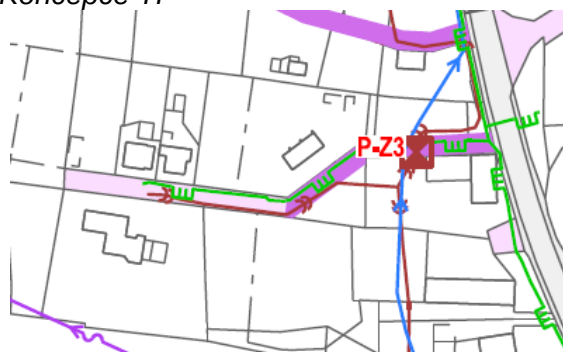
Hlavní výkres



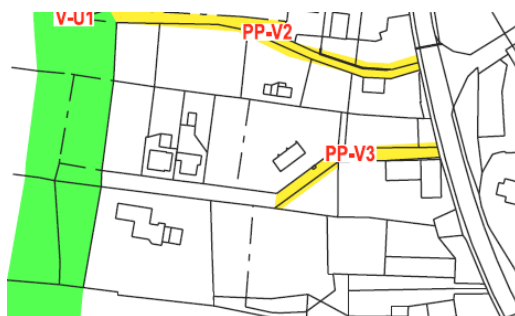
Koordinální výkres



Koncepce TI



Výkres VPS, VPO a asanačí



Územně analytické podklady ORP Nový Jičín (ÚAP)

limity využití území: CHKO Poodří, soustava NATURA 2000–Ptačí oblast, oblast krajinného rázu ZPF 2.tř. ochrany



Pozemek parc. č. 1718/37 v k.ú. Šenov u Nového Jičína:

- navazuje na zastavěné území, na stávající zástavbu rodinných domů
- nejbližší pozemní komunikace končí na nedalekém pozemku parc. č. 42
- z UAP vyplývá potřeba dobudování komunikace i nezbytné technické infrastruktury
- rozšíření plochy pro bydlení na úkor orné půdy (ZPF 3. tř. ochrany) do nezastavěného území
- nachází se v hodnotném území CHKO Poodří a soustavy NATURA 2000-Ptačí oblasti
- střet s nadmístním záměrem ÚSES koridor K537 (veřejně prospěšné opatření vymezené v ZÚR MSK)
- evokuje nežádoucí rozšíření zástavby do krajiny nezastavěného území i na další nezastavitelné pozemky a tím i potřebu zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury
- v lokalitě jsou nedaleko vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení individuální BI-Z6, Z7 a Z8, které vhodně doplňují zastavěné území obce a respektují nadmístní záměr ÚSES koridor K537- (veřejně prospěšné opatření). Na těchto plochách však výstavba neprobíhá a plochy nejsou ani z části využity. Na území obce jsou vymezeny i další nevyužité zastavitelné plochy a z UAP ani nadřazené dokumentace nevyplývají skutečnosti, které by jejich využití ztížily nebo znemožnily.

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení nepřevažuje veřejný zájem nad potřebou tvorby ÚSES, ochranou nezastavěného území, orné půdy a hodnot území CHKO Poodří a soustavy NATURA 2000 – pořizovatel změnu územního plánu nedoporučuje.

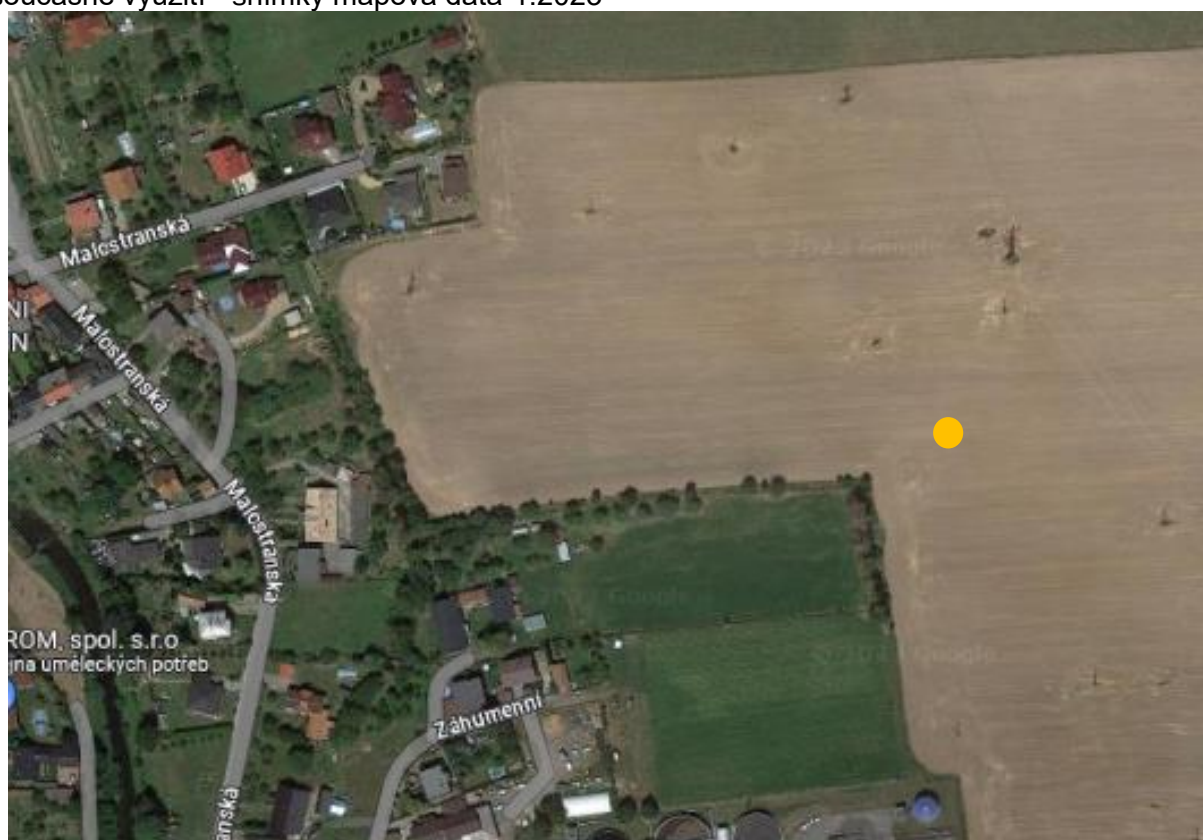
pozemek parc .č. 1821/38

dle katastru nemovitostí – druh pozemku orná půda, výměra 4246 m²

katastrální mapa + ortofoto



současné využití - snímky mapová data r.2023



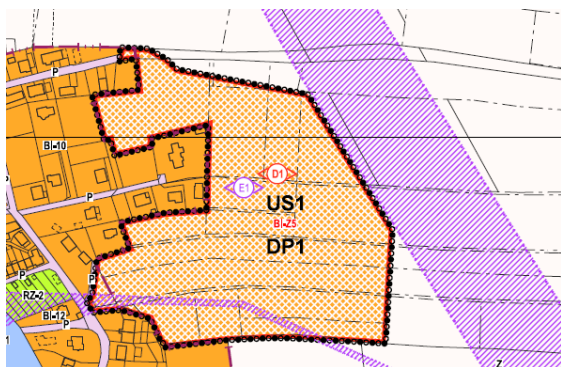
Dle Územního plánu Šenov u Nového Jičína vydaného formou opatření obecné povahy č.j. 326.1/220/2020 dne 24.02.2020 s účinností ode dne 27.03.2020 (dále jen „ÚP“) je pozemek zařazen takto:

pozemek parc. č. 1821/38 v k.ú. Šenov u Nového Jičína patří do nezastavěného území plochy zemědělské Z tj. neumožňuje bydlení individuální. V části kde je dotčen územní rezervou KD-R9 nutno posuzovat dle §54 odst. 6 stavebního zákona tj. tato část ÚP neplatí a je nutno respektovat ZUR MSK. Nejbližší změnou územního plánu uvést do souladu se ZUR MSK.

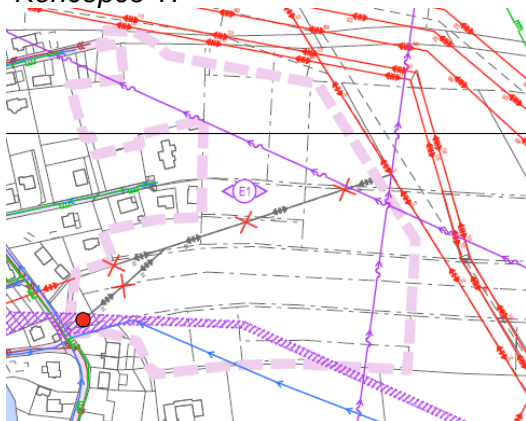
Relevantní výřezy z územního plánu:

pozemek parc. č. 1821/38

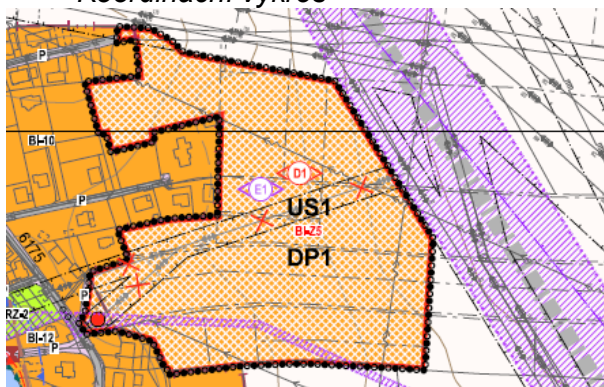
Hlavní výkres



Koncepce TI



Koordinální výkres

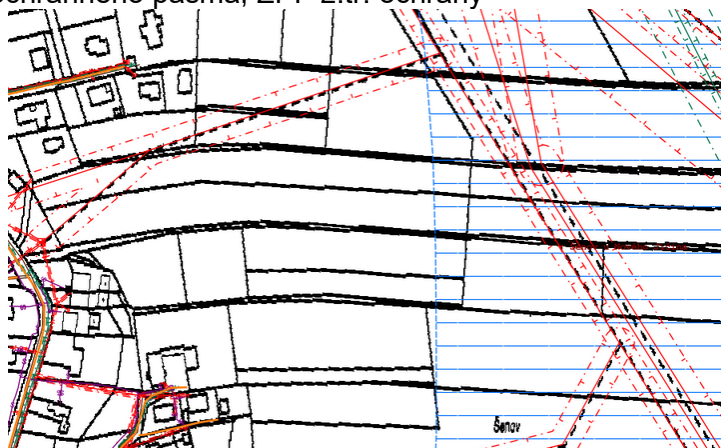


Výkres VPS, VPO a asanací

Územně analytické podklady ORP Nový Jičín (ÚAP)

pozemek parc. č. 1821/38

limity využití území: odvodněná plocha, stávající síť technické infrastruktury včetně ochranného pásma, ZPF 2.tř. ochrany



Pozemek parc. č. 1821/38 v k.ú. Šenov u Nového Jičína:

- navazuje na nově vymezenou zastavitelnou plochu BI-Z5, kde je podmínkou pro rozhodování pořízení územní studie a dohoda o parcelaci. Jelikož tyto podmínky nebyly doposud splněny nelze výstavbu v BI-Z5 realizovat. Nelze tedy ani z hlediska územního plánování předjímat návaznost na území, které podléhá podrobnějšímu prověření v rámci územní studie a také nutnosti dohodě o parcelaci. Novou zastavitelnou plochu lze územním plánem vymezit jen s odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.... V území by bylo nutno koordinovat řešení zastavitelné plochy BI-Z5 s navazujícím záměrem navrhovatelů.
 - rozšíření plochy pro bydlení na úkor orné půdy (ZPF 2. tř. ochrany) do nezastavěném území
 - střet se stávajícím elektrickým vedením
 - evokuje nežádoucí rozšíření zástavby do krajiny a nezastavěného území a tím i potřebu zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.
 - nejbližší změna ÚP bude řešit vypuštění územní rezervy KD-R9 a vymezení dopravního koridoru DZ25 I/57 Kunín – Šenov u Nového Jičína více východně obce, v této souvislosti je prioritní prověřit územní rezervy pro bydlení BI-R1 a BI-R2
 - na území obce jsou vymezeny nevyužité zastavitelné plochy a z UAP ani nadřazené dokumentace nevyplývají skutečnosti, které by jejich využití ztížily nebo znemožnily
- Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení nepřevažuje veřejný zájem nad ochranou nezastavěného území, orné půdy ZPF 2. tř. – pořizovatel změnu územního plánu nedoporučuje.

Dle § 46 odst. 3 stavebního zákona předkládá pořizovatel návrhy 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.