



Městský úřad Nový Jičín

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Váš dopis zn.:

Ze dne: 01.12.2023

Naše č.j.: MUNJ-143357/2023/ÚPSŘ-Mal

Obec Hodslavice

Spis. značka: S-MUNJ-2802/2022/ÚPSŘ

č. p. 211

Vyřizuje: Ing. Jaromír Mališka

742 71 Hodslavice

Pracoviště: Masarykovo nám. 1/1

Telefon: 556768204

Mobil:

Datum: 04.12.2023

PŘEDLOŽENÍ

NÁVRHU NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZASTUPITELSTVU

Pan Marcel Palacký, nar. 15.02.1989, trvale bytem Riegrova 1942/13, 741 01 Nový Jičín, (dále jen „navrhovatel“) dne 29.11.2023 podal u obce Hodslavice návrh na pořízení změny Územního plánu Hodslavice zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), spočívající ve změně funkčního využití pozemku parc. č. 1787/71 v k.ú. Hodslavice z plochy zemědělské (Z) na plochu pro bydlení v rodinných domech (dále jen „návrh“).

Městský úřad Nový Jičín, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako úřad územního plánování a pořizovatel územně plánovací dokumentace pro obec Hodslavice (dále jen „pořizovatel“) příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona posoudil podle § 46 odst. 2 stavebního zákona úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy, a zjistil, že návrh splňuje všechny stanovené náležitosti. Pořizovatel podle § 46 odst. 3 stavebního zákona návrh na pořízení změny územního plánu posoudil a

p ř e d k l á d á

k rozhodnutí zastupitelstvu obce.

Stanovisko pořizovatele:

Návrh na pořízení změny územního plánu se týká pozemku parc. č. 1787/71 v obci Hodslavice, k. ú. Hodslavice (viz obr. č. 1). Důvodem pro pořízení změny územního plánu je budoucí využití pozemku pro stavby rodinných domů (RD). Druh pozemku dle katastru nemovitostí: orná půda. Pozemek je tedy součástí zemědělského půdního fondu.

Předmětný pozemek je v Územním plánu Hodslavice, který byl vydán Zastupitelstvem obce Hodslavice dne 17.08.2021, usnesením č. 9/14/2021 (dále jen „územní plán“), řazen do nezastavěného území, plochy zemědělské (Z). Hlavní využití plochy Z dle územního plánu je pro zemědělství. Oplocování pozemků, stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci jsou v ploše Z nepřipustné. Pozemek je dle územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Nový Jičín dotčen těmito limity využití území: ochranné pásmo silnice II. třídy, zařízení zemědělských meliorací, výhradní ložisko nerostných surovin – č. uhlí, 3. a 4. třída ochrany zemědělského půdního fondu.

Z výše uvedeného vyplývá, že pozemek náleží do plochy, která není určena k výstavbě rodinného domu, její hlavní využití má být zemědělské.

ADRESA

Město Nový Jičín
Masarykovo nám. 1/1
741 01 Nový Jičín

KONTAKTY

ISDS: ywmb4nc
e-podatelna@novyjicin.cz
+420 556 768 222

WWW.NOVYJICIN.CZ

facebook.com/novyjicin
IČO 00298212

V souvislosti s požadavkem navrhovatele je nutné uvést, že dle ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Územní plán Hodslavice nabyt účinnosti 10.09.2021 a jeho součástí resp. součástí textové části II. ODŮVODNĚNÍ je kapitola H) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, kde je uvedeno, že územním plánem je vymezeno 12,91 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Návrh vychází z předpokládaného nárůstu počtu obyvatel v horizontu 10 let o cca 110 obyvatel s tím, že potřeba ploch pro výstavbu roste nejen při zvyšování počtu obyvatel obce, ale i tím, že rostou nároky na zvýšení standardu bydlení (snížení obloženosti bytu – výhled cca 2,0 – 2,4 obyvatel/byt).

V případě maximální rozlohy pozemku 2000 m² je možné počítat s cca 50 byty na nových plochách s přiměřeným nadhodnocením cca 30 % (tj. 15 bytů). Jedná se tedy o 129 100 m² ploch pro bydlení, které odpovídají potřebě bydlení do roku 2030 s cca 30% rezervou.

Je pochopitelné, že od nabytí účinnosti územního plánu je tak krátká doba, že nemohlo dojít k vyčerpání zastavitelných ploch. Přednostně je potřeba využívat plochy vymezené současně platnou územně plánovací dokumentací, nikoli požadovat další rozšíření zastavitelných ploch na úkor zemědělského půdního fondu. Není žádné opodstatnění tohoto rozšíření, a tedy je nemožné prokázat potřebu vymezení ploch nových.

Dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona předloží pořizovatel zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Zpráva o uplatňování územního plánu obsahuje mimo jiné i vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a případně pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

V té souvislosti je třeba upozornit na to, že územní plán vymezuje plochy územních rezerv, tj. plochy chráněné pro budoucí využití - pro rozvoj bydlení. Výměra těchto ploch činí celkem 60 350 m², tj. dalších 6 ha ploch, které mají být přednostně změnou územního plánu prověřeny a případně zařazeny do zastavitelných ploch navržených pro bydlení, ale opět pouze při prokázání potřeby vymezení nových ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Politika územního rozvoje České republiky, v platném znění, která je závazným nástrojem územního plánování s celostátní působností a určuje požadavky a rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnosti, stanoví v kapitole 2 *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*, článku 20a: „V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“

Rovněž nadřazená územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, v platném znění (ZUR), má v kapitole A *Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území* stanoveno v bodě 6: „V rámci územního rozvoje sídel:

- *preferovat efektivní využívání zastavěného území (tj. přednostní využití nezastavěných ploch v zastavěném území a ploch určených k asanaci, změnu využití objektů a areálů původní zástavby v rámci zastavěného území) před vymezováním nových ploch ve volné krajině;*
- *nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území.“*

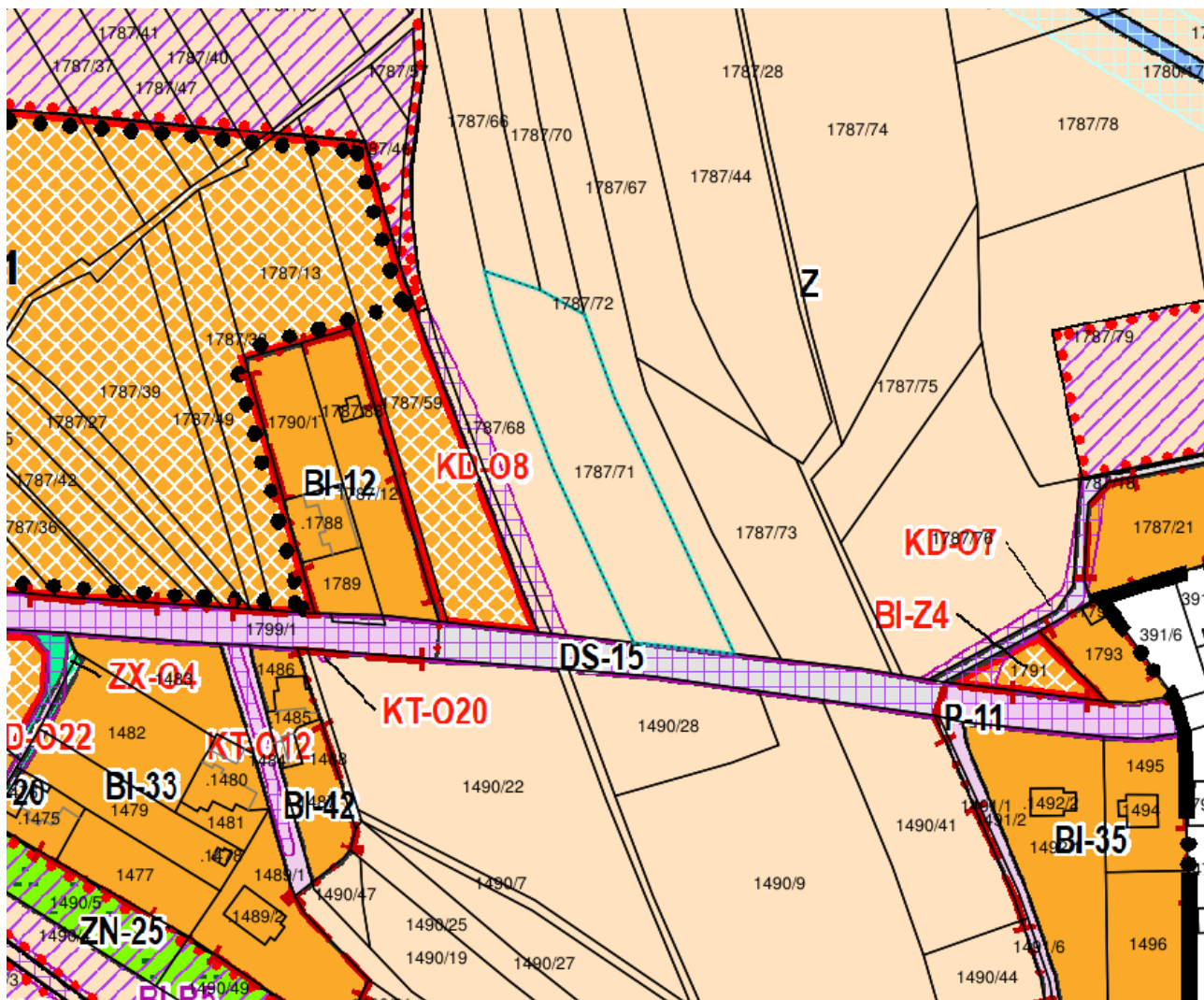
Navrhovaná změna územního plánu situovaná v nezastavěném prostoru mezi Hodslavicemi a Mořkovem - Novými domky však k nežádoucímu srůstání sídel a neprůstupnosti krajiny zjevně přispívá a není tak v souladu se zásadami stanovenými v Politice a v ZUR.

Jedním z cílů územního plánování podle ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona je: „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území... Chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel... S ohledem na to určuje podmínky hospodárného využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

Z výše uvedených důvodů pořizovatel

nesouhlasí

s návrhem na změnu územního plánu, který spočívá ve změně funkčního využití pozemku parc. č. 1787/71 v k.ú. Hodslavice z plochy zemědělské (Z) na plochu pro bydlení v rodinných domech.



Obr. 1: Vymezení rozsahu změny na podkladu platného územního plánu – hlavní výkres

Poučení:

O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování.

Ing. Jaromír Mališka
oprávněná úřední osoba

Příloha:

- Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona