

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 19.2.2024 od Obce Šenov u Nového Jičína návrh na pořízení změny územního plánu („návrh“), následné doplnění dne 3.4.2024 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 6.2.2024, byl podán u Obce Šenov u Nového Jičína dne 15.2.2024. Doplnění bylo obci doručeno dne 26.3.2024.
- Navrhovatel: PARTR reality, s.r.o., IČ: 05664144, Všemina č. p. 234, 763 15
- Nemovitosti dotčené návrhem: pozemky parc. č. 834/2, 834/25, 834/41, 840/1, 840/2, 840/4, 840/8, 840/9, 840/10, 842/1, 842/3, 844/21 v k. ú. Šenov u Nového Jičína
- Navrhovatel podal návrh jako právnická osoba mající vlastnická práva k pozemkům dotčených návrhem.
- Navrhovaná změna využití ploch: Navrhovatel uvádí, že v současném územním plánu jsou pozemky v ploše OK-P3, tj. plochy občanského vybavení - komerční zařízení. Pozemky a stavby jsou nyní využívány pro výrobu a skladování (tak jak bylo dříve). Takže současné využití pozemků nekoresponduje s využitím v ÚPD. Areál se nachází v lokalitě, kde jsou v sousedství další firmy, které vybudovali své provozovny v plochách určených pro výrobu a skladování. Všechny stavby jsou stavebně technicky vybaveny pro výrobu a skladování a i dříve v minulosti byly takto užívány a jsou užívány dodnes. Navrhovatel uvádí, že rovněž současní uživatelé chtějí pozemky a stavby nadále užívat dle jejich stavebně technického vybavení a to pro výrobu a skladování a navrhuje, aby plocha OK-P3 byla změněna na plochu pro výrobu a skladování.
- Současné využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: Plochy jsou nyní součástí areálu, který je využíván jako zařízení ke sběru, výkupu a zpracování odpadu.
- Důvody pro pořízení změny územního plánu: Navrhovatel uvádí, že stavby a pozemky jsou stavebně technicky přizpůsobeny pro výrobu a skladování, vlastník nezamýšlí do budoucna stavbu užívat jinak než na výrobu a skladování, současný provoz funguje, je v uzavřeném areálu, neomezuje nijak okolí, nemá rušivý vliv a zároveň poskytuje nezanedbatelné množství pracovních míst. Navrhovatel se domnívá, že v případě jakékoliv změny vyžadující povolení (rozhodnutí) stavebního úřadu (např. změna v užívání části stavby z výrobní na sklad) by mohlo dojít k rozporu s územním plánem, což by mohlo omezit (znemožnit) podnikání v tomto areálu, který za tímto účelem koupil a investoval vysokou částku do rekonstrukce.
- 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 uvádí, že je ochoten se podílet na nákladech na zpracování změny územního plánu.

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: LV č. 5204 k.ú. Šenov u Nového Jičína

834/2 – stavba pro výrobu a skladování - 733 m²

834/25 – manipulační plocha, ostatní plocha - 776 m² – nesoulad se skutečným stavem
nezapsaná stavba

834/41 – jiná plocha, ostatní plocha - 276 m²

840/1 – manipulační plocha, ostatní plocha - 2467 m²

840/2 – zastavěná plocha a nádvoří - 289 m²

840/4 – zastavěná plocha a nádvoří - 959 m²

840/8 – jiná plocha, ostatní plocha – 165 m²

840/9 – jiná plocha, ostatní plocha – 342 m²

840/10 – jiná plocha, ostatní plocha – 60 m²

842/1 – dráha, ostatní plocha – 810 m²

842/3 – manipulační plocha, ostatní plocha 8 m²

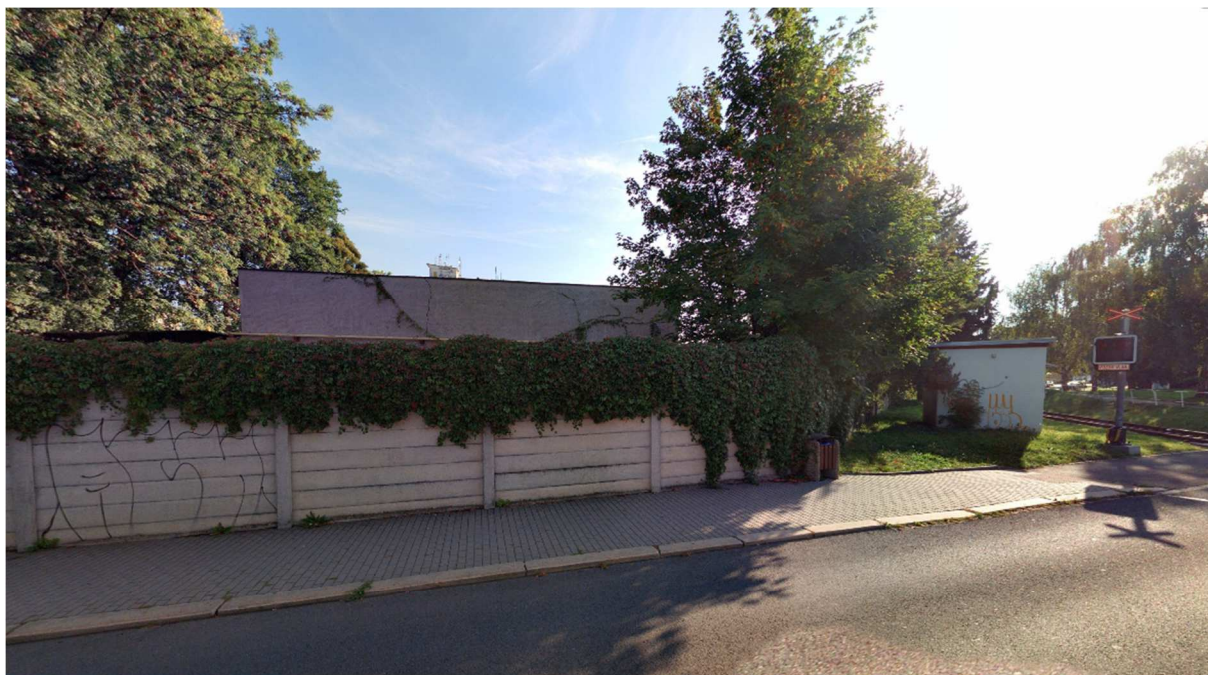
844/21 – manipulační plocha, ostatní plocha 710 m²

katastrální mapa + ortofoto



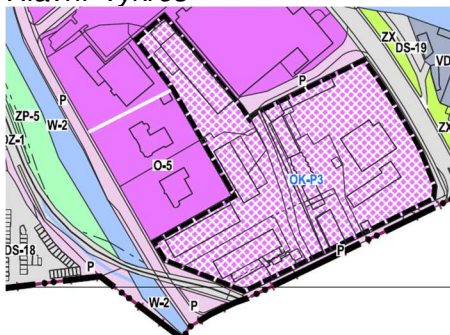
pohledy zdroj: mapy.cz



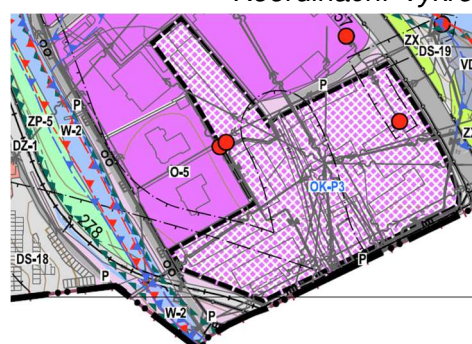


Relevantní výřezy z ÚP Šenov u Nového Jičína

Hlavní výkres



Koordinální výkres



Územně analytické podklady ORP Nový Jičín (ÚAP)

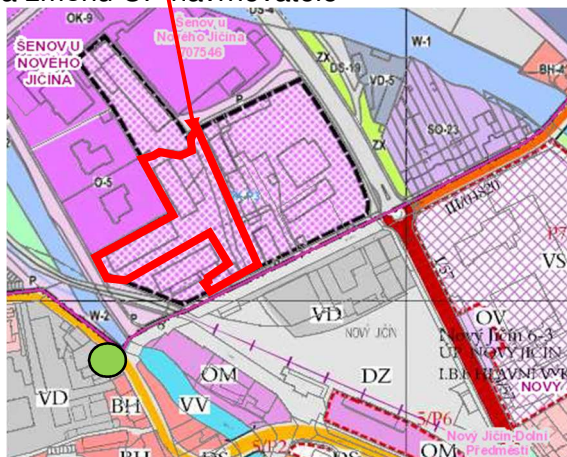
limity využití území: stávající sítě technické infrastruktury, ochranné pásmo železnice



Rozšíření výroby a skladování či změna využití objektu na jinou výrobní činnost je v rozporu s platným ÚP, jelikož svým charakterem neodpovídá základní koncepci rozvoje území obce a možnému funkčnímu využití přestavbové plochy občanského vybavení – komerční zařízení OK-P3. Lokalita je zařazena do rozvojového území, kde stávající plochy výroby a skladování jsou územním plánem navrženy k postupné přestavbě na plochy občanského vybavení - komerční zařízení. V lokalitě by neměly být umožněny a podporovány nové aktivity výrobního charakteru. Stávající využití se respektuje, ale jakékoliv změny např. ve využití či nové stavby, přístavby atd. již musí být v souladu s platným územním plánem.

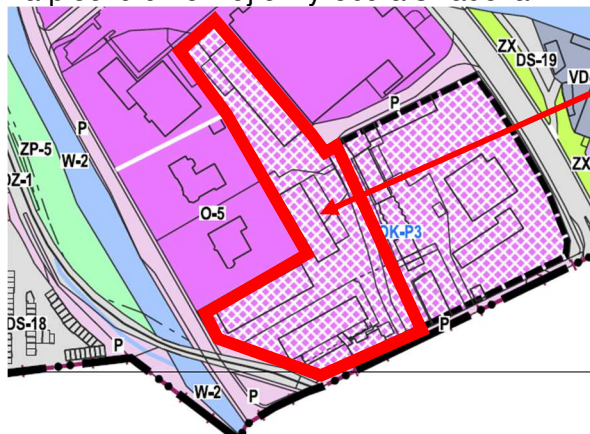
Obecně je plocha občanského vybavení – komerčních zařízení vymezena pro občanskou vybavenost nezařazenou v plochách OV, OS (s výjimkou výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby). Zahrnují pozemky staveb a zařízení např. pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Přímo v ploše přestavby OK-P3 jsou přípustné např. nevýrobní služby, administrativa, tělovýchova a sport, kultura, doplňkové bydlení majitele či nájemce areálu, hlavní využití je vymezeno pro občanské vybavení - komerční zařízení. Na pozemky navrhovatele navazuje dle ÚP Šenov u Nového Jičína 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 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 obr. níže ●). Pozemky nejsou dotčeny nadmístním záměrem, jsou dotčeny sítěmi technické infrastruktury, a leží v ochranném pásmu železnice.

ÚP Šenov u Nového Jičína + ÚP Nový Jičín
návrhu na změnu ÚP navrhovatele



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

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 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 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.