



Váš dopis zn.:

Ze dne: 17.06.2022

Naše č.j.: MUNJ-91420/2022/ÚPSŘ-Maj

Spis. značka: S-MUNJ-9558/2022/ÚPSŘ

Obec Kunín

Dagmar Novosadová, DiS.

č. p. 69

742 53 Kunín

Vyřizuje: Bc. Klára Majkusová, DiS.

Pracoviště: Masarykovo nám. 1/1

Telefon: 556768362

Mobil:

Datum: 06.09.2022

### **Stanovisko pořizovatele k návrhu na pořízení změny územního plánu Kunín**

Městský úřad Nový Jičín, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "pořizovatel") obdržel dne 05. 05. 2022 od obce Kunín **Návrh na pořízení změny územního plánu v rozsahu pozemků parc. č. 1265/1 a st. 3307/4 v k. ú. Kunín v obci Kunín navrhovatele – firmy HPH SERVIS spol. s.r.o. Kunín v zastoupení panem Čestmírem Hrdinou jednatelem společnosti ze dne 02. 03. 2022 pro pozemek parc. č. 1265/1 a 3307/4 na k. ú. Kunín** k posouzení v souladu s § 46 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 46 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel posoudil předložený návrh na změnu územního plánu z hlediska jeho úplnost návrhu, jeho souladu s právními předpisy a zjistil, že tento je podle § 46 odst. 1 stavebního zákona, nutno doplnit. Dne 17. 05. 2022 vyzval navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na pořízení změny. Dne 17. 06. 2022 byly nedostatky návrhu na pořízení změny územního plánu navrhovatelem odstraněny.

Návrh na pořízení změny územního plánu pro výše uvedené pozemky obsahuje:

- Identifikaci území, kterého se navržená změna týká – uvedením dotčených parcel a katastrálního území.
- Údaje umožňující identifikaci žadatele, včetně uvedení vlastnických práv (doklad o vlastnickém právu k předmětnému pozemku – doloženo vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-1488/2018-804 ze dne 09. 03. 2018) a stvrzení podpisem vlastníka předmětného pozemku.
- Předmět navrhované iniciace změny územního plánu, tj. popis navrhované změny – v žádosti je požadavek na zařazení pozemku do plochy smíšené obytné SO-V (výstavba RD).
- Současné využití ploch dotčených návrhem žadatele: parc. č. 1265/1 na k. ú. Kunín (trvalý travní porost, 925 m<sup>2</sup>) a parc. č. st. 3307/4 (zastavěná plocha a nádvoří, 53 m<sup>2</sup>) na k. ú. Kunín leží dle Územního plánu Kunín v zastavěném území v **ploše ZV Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, v zastavitelné ploše Z 28 PV Plochy veřejných prostranství a částečně dotčená je také plocha BH Plochy bydlení – hromadné.**
- Zákres území, na kterém je změna navrhována – přiložen výřez z katastrální mapy se zákresem parcel.

#### **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

- Důvody pro pořízení změny územního plánu – Výstavba domu správce budov.
- Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu v rozsahu změny: rovná se hodnotě 0 Kč, vzhledem ke skutečnosti, že pořízení změny nebylo vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele. Navrhovatel podal žádost standartním způsobem na obecní úřad bez potřeby urychleného jednání.

#### Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu územního plánu:

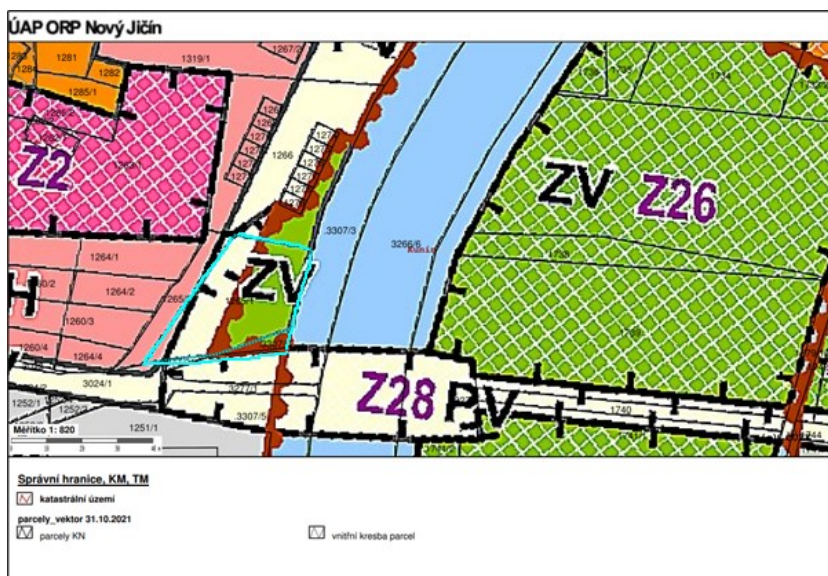
Územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání nezastavěného území (dostavba proluk a volných zahrad v zastavěném území) a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Dle územního plánu je část pozemku 1265/1 a celý pozemek parc. č. st. 3307/4 (viz. snímek) součástí územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálního biocentra LBC 4 V Kuníně (vodní + nivní). Řešení místní úrovně ÚSES v územním plánu na území CHKO Poodří koncepčně plně vychází z řešení Plánu ÚSES CHKO. Kromě celkové koncepce jsou z Plánu ÚSES CHKO do ÚP převzata i vymezení jednotlivých lokálních biocenter a biokoridorů. Plochy, které jsou vydaným územním plánem vymezeny pro plnění funkce ÚSES, smějí být využívány pouze tak, aby nedošlo ke snížení jejich ekologické stability, resp. tak, aby ekologická stabilita byla zachována, případně zvyšována; za nepřijatelné je v takových plochách považováno zejména umístování staveb.

Dále jsou pozemky parc. č. 1265/1 a st. 3307/4 na k. ú. Kunín zařazeny do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Zemědělské půdy, které mají nadprůměrnou produkční schopnost jsou půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. Tyto půdy dominují v celém řešeném území, nacházejí se v nivě Odry, v nivě Jičínky v zastavěném území, jakož i na souvislých plochách orné půdy v celém řešeném území.

Pozemky parc. č. 1265/1 a st. 3307/4 jsou navíc dotčeny plochou Veřejných prostranství - stavu i návrhové plochy. Pozemky parc. č. 1265/1 a st. 3307/4 jsou také součástí významného krajinného prvku evidovaného VKP Mokřadní – Říčka Jičínka a pozemek parc. č. st. 3307/4 je navíc dotčen stavbou liniového protipovodňového opatření, jenž je veřejně prospěšnou stavbou. Úprava na úseku ochrany před povodněmi je obsažena především v zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Protipovodňová opatření slouží k zamezení (přesněji k omezení) možných negativních důsledků způsobených povodní.

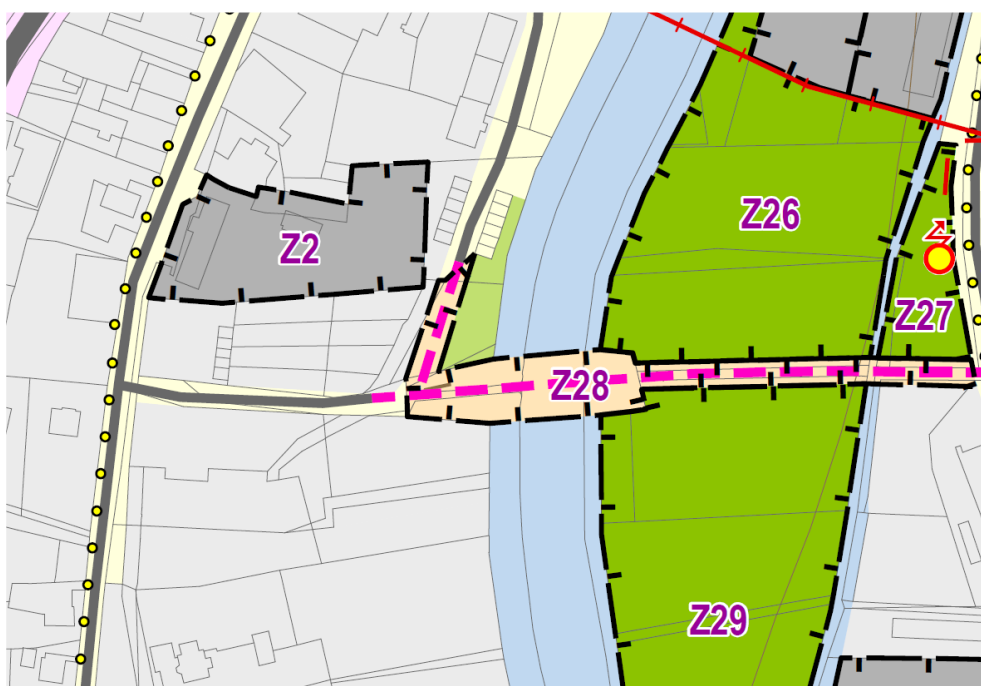


Snímek z hlavního výkresu územního plánu Kunín se zákresem řešeného území.

Podle ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v územním plánu Kunín je vyšší, než je předpokládaná potřeba a rozsah nové výstavby pro bydlení, a proto není prokázána nutnost vymezení nových zastavitelných ploch s funkčním využitím pro bydlení.

Po aktualizaci zastavěného území a zastavitelných ploch v rámci vydané Zprávy o uplatňování Územního plánu Kunín za období 2015 - 2019 zůstává v platném ÚP navrženo celkem 19,27 ha ploch bydlení a smíšených obytných. Zastavitelné plochy jsou ve velké míře převzaty z předešlé ÚPD obce. Pro další vývoj počtu obyvatel je uvažováno s postupným nárůstem, protože lokalita leží na rozvojové ose a je velmi atraktivní i vzhledem k dopravní dostupnosti. Navrženým rozsahem ploch pro bydlení je umožněno zvýšení plošného standardu (na 25 m<sup>2</sup>) obytné plochy na obyvatele a dosažení nižší obloženosti bytů v souladu s trendem v oblasti bydlení) a obnova bytového fondu. Hodnoty obloženosti jsou v ČR na 1 obydlený byt: 2,80 v rodinných domech a 2,26 v bytových domech (ČSÚ SLBD 2011). V Kuníně je současná hodnota obloženosti 1 b.j. 2,91 osob, což je nad celorepublikovým průměrem. Pro další rozvoj bytových jednotek je vhodné uvažovat s postupným snižováním jejich obloženosti obyvateli. Pro obec Kunín je pro další období předpokládaná hodnota obloženosti 2,7 obyvatele na byt. Územní plán s navrženými plochami umožňuje v řešeném území umístit cca 814 bytových jednotek a cca 2 341 obyvatel. Ve výpočtu byla uvažována velikost parcely pro jednu bytovou jednotku 900 m<sup>2</sup> pro plochy BV a 2000 m<sup>2</sup> pro plochy SO. Ve výměře je započítána i plocha příslušného veřejného prostranství, které každou parcelu bude obsluhovat. U ploch smíšených obytných SO se předpokládá vysoký podíl služeb a vybavenosti, které budou funkci bydlení doplňovat. V tabulce rozvoje ploch pro bydlení je doloženo, že je v rámci zastavitelných a přestavbových ploch vymezených územním plánem nárůst o 19% oproti stávajícím plochám pro bydlení. Tato hodnota se odráží i do předpokládaného nárůstu počtu bytových jednotek a obyvatel. Ze zprávy o uplatňování za období 2015 – 2019 vyplývá, že zastavitelných ploch je v ÚP dostatek.

Část pozemku parc. č. 1265/1 je dle územního plánu dále dotčena zastavitelnou plochou Z28 – veřejné prostranství, a to včetně návrhu místní komunikace. Návrh místní komunikace vhodně doplňuje systém místních komunikací, obsluhujících plochy zastavěného a zastavitelného území - v tomto případě se jedná o doplnění místní komunikace ke stávající zástavbě garáží, parkovacím a odstavným plochám přiléhajících k bytovým domům.



Snímek z výkresu Doprava, zásobování elektřinou, sítě elektronických komunikací hlavního výkresu územního plánu Kunín

**Závěr:**

**Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel nedoporučuje návrhu na pořízení změny územního plánu vyhovět.**

Pro úplnost uvádíme, že pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) navrhovatelem. Předložený návrh na pořízení změny je vyvolán výhradní potřebou navrhovatele.

Upozorňujeme, že v souladu s § 46 odst. 3 stavebního zákona obec o výsledku jednání zastupitelstva informuje bezodkladně navrhovatele a zdejší úřad územního plánování.

Ing. Kateřina Riedlová  
vedoucí odboru

Příloha:  
Návrh usnesení + důvodová zpráva