



Váš dopis zn.: OKu 1758/2022
Ze dne: 22.09.2022
Naše č.j.: MUNJ-123556/2022/ÚPSŘ-Maj
Spis. značka: S-MUNJ-9558/2022/ÚPSŘ

Obec Kunín
Starostka obce
Markéta Kuběnová
Kunín 69
742 53 Kunín

Vyřizuje: Bc. Klára Majkusová, DiS.
Pracoviště: Masarykovo nám. 1/1
Telefon: 556768362
Mobil:

Datum: 23.11.2022

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 části pozemku parc. č. 1094 v k. ú. Kunín v obci Kunín navrhovatele právnické osoby – společnosti X - CENTRUM KUNÍN s. r. o., Novellara 1927/21, 741 01 Nový Jičín, zastoupenou panem Lubomírem Šípem ze dne 22.09.2022 pro část pozemku parc. č. 1094 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 úplnosti návrhu, jeho souladu s právními předpisy a zjistil, že návrh na pořízení změny je podle § 46 odst. 1 stavebního zákona úplný.

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

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce:
pozemek parc. č. 1094 (2106m²), v k. ú. Kunín
vlastnictví dotčené nemovitosti: **X - CENTRUM KUNÍN s. r. o., Novellara 1927/21, 741 01 Nový Jičín;**
- údaje o navrhované změně využití plochy na území obce:
v žádosti je požadavek na zařazení části pozemku z plochy **OK Plochy občanského vybavení – komerce** na plochu umožňující výstavbu RD;
- údaje o současném využití plochy dotčené návrhem navrhovatele:
manipulační plocha;
- důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny:
stavba rodinného domu;
- návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f):
Změnu nepožadujeme ihned, pouze jako návrh obci při změně ÚP.

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu územního plánu:

Platná Politika územního rozvoje ČR změna funkční plochy v jím dotčeném území neřeší. Soulad s republikovými prioritami, byl vyhodnocen v rámci odůvodnění Územního plánu Kunín. Změna části funkční plochy nemá vliv na naplňování priorit a neohrožuje uplatnění PÚR ČR.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje změna funkční plochy v jím dotčeném území neřeší. Soulad v jím dotčeném ZÚR MSK byl vyhodnocen v rámci odůvodnění Územního plánu Kunín. Změna části funkční plochy nemá vliv na naplňování priorit územního plánování kraje stanovených v ZÚR MSK.

Dle Územního plánu Kunín vydaného formou opatření obecné povahy č. j. 1244/2015, jenž nabyt účinnosti dne 31. 12. 2015, je pozemek parc. č. 1094 v k. ú. Kunín součástí zastavěného území, plochy OK Plochy občanského vybavení. Pro tuto plochu jsou stanoveny územním plánem následující podmínky využití:

Hlavní:

- je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, administrativu, obchody, nevýrobní služby, ubytování a stravování.

Přípustné:

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití a dále využití pro kulturní a vzdělávací činnost, služební a pohotovostní byty, související plochy pro dopravu a technickou vybavenost, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a nenarušují sousední plochy nad přípustné normy pro obytné území.

Nepřípustné:

- je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití. A dále také stavby a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí.

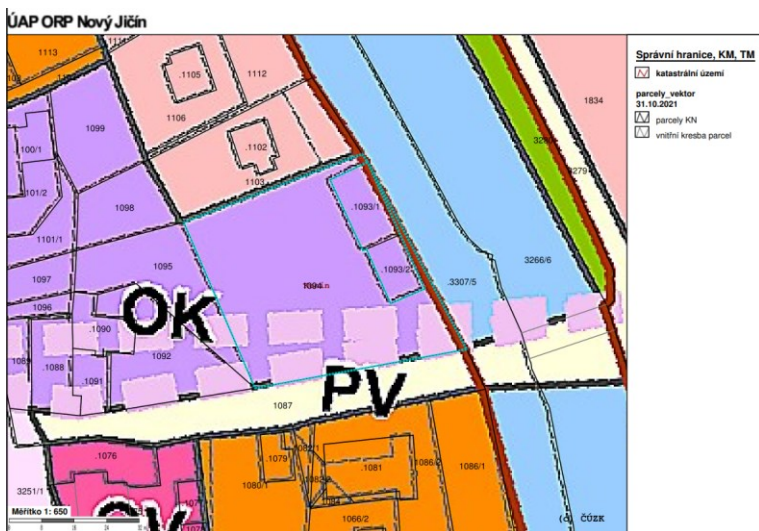
Požadavky na prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu:

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby a respektovat stávající výškovou hladinu.

Maximální možná výška zástavby jsou 2 nadzemní podlaží s využitím podkrovní.

Dle územního plánu je pozemek parc. č. 1094 dotčen územní rezervou R3 - D - plochou komunikace III. třídy (viz Snímek z výkresu Doprava, zásobování elektřinou, sítě elektronických komunikací územního plánu Kunín) pro připojení stávající silnice III/04734 od Suchdola nad Odrou na návrh obchvatu silnice I/57. Silnice III/04734 od Suchdola nad Odrou vyžaduje nové napojení jejím prodloužením o cca 430 m s novým mostem přes Jičínku. Toto napojení je v rezervě zachováno pro napojení na obchvat Kunína - silnici I/57, aby nedocházelo k zatěžování obytného území průjezdnou dopravou směřující na budoucí trasu obchvatu.

Dne 15.09.2022 byla Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje usnesením č. 9/942 vydána aktualizace Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje č. 2b, jenž nabyt účinnosti dne 11.10.2022 (dále jen „ZÚR“). V rámci této aktualizace došlo k novému vymezení koridoru DZ25 pro umístění přeložky silnice I/57 v trase oddáleného východního obchvatu sídel Kunín a Šenov u Nového Jičína nahrazující původní koridor územní rezervy D502. Napojení navazujících komunikací III. tříd na tento koridor není ZÚR není řešen. Dle územní studie „Vedení silnice I/57 v úseku Kunín – Šenov – Nový Jičín“, zpracovanou Krajským úřadem Moravskoslezského kraje v roce 2018, se s napojením silnice III/04734 od Suchdola nad Odrou v daném místě nepočítá. Případné napojení silnice III/04734 na přeložku silnice I/57 by mělo být následně prověřeno v rámci změny územního plánu. Přesto, je nutné, do doby změny územního plánu Kunín, vymezenou územní rezervu hájit. Dle § 23b odst. 4 stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.



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



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

Navrhovatel žádá o zařazení části výše uvedeného pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití, která umožní výstavbu rodinného domu. Dle územního plánu výše uvedený pozemek sice přímo navazuje na plochu BV (jedná se o lokalitu s obytnou venkovskou zástavbou), avšak koncepčně a urbanisticky není vhodné tímto způsobem pozemek rozdělit na 2 plochy s rozdílným funkčním využitím. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Návrh na pořízení změny požaduje změnu části pozemku o výměře cca 1400 m².

Pořizovatel dále uvádí, že 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 m²) 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 m² pro plochy BV a 2000 m² 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. Změna územního plánu Kunín, která by spočívala ve vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení, by postrádala s ohledem na demografický vývoj opodstatnění.

Na základě uvedeného pořizovatel nedoporučuje návrhu na pořízení změny územního plánu vyhovět.

V souladu s uvedeným zasíláme návrh usnesení a důvodovou zprávu. V případě, že se zastupitelstvo rozhodne jiným způsobem je nutné usnesení upravit.

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