



Č. j.: MEST 61116/2023
Sp. zn.: OS 459/2023 dav
Spisový znak - 326.1, skartační znak/skartační lhůta - A/10

Šternberk 19.06.2023

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Martina Davidová, referent odboru stavebního
tel.: 585086406, e-mail: davidova@sternberk.cz
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Robert Černocký, Ph.D., vedoucí odboru stavebního
tel.: 585086400, e-mail: cernocky@sternberk.cz

Stanovisko pořizovatele k záměru pořízení změny Územního plánu Řídeč

Odbor stavební Městského úřadu Šternberk (dále též „pořizovatel“), jako úřad územního plánování, který je podle ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“) pořizovatelem územního plánu na žádost obce ve svém správním obvodu, obdržel následující návrhy na pořízení změny Územního plánu Řídeč:

1. dne 09.05.2023 pod č.j. MEST 47198/2023 návrh na pořízení změny Územního plánu (ÚP) Řídeč, který podala paní Alena Čejková, Souběžná 15, 636 00 Brno. Návrh na pořízení změny ÚP byl podán v souladu s ust. § 46 odst. 1 stavebního zákona dne 09.05.2023 obci Řídeč.

Návrhem na změnu ÚP Řídeč je dotčen pozemek **parcela č. 843 v k. ú. Řídeč** (o výměře 14802 m²), změna ve způsobu využití dotčeného pozemku je navrhována **za účelem výstavby dvou rodinných domů**.

Pořizovatel konstatuje, že návrh na pořízení změny územního plánu obsahuje všechny náležitosti dle § 46 odst. 1 stavebního zákona.

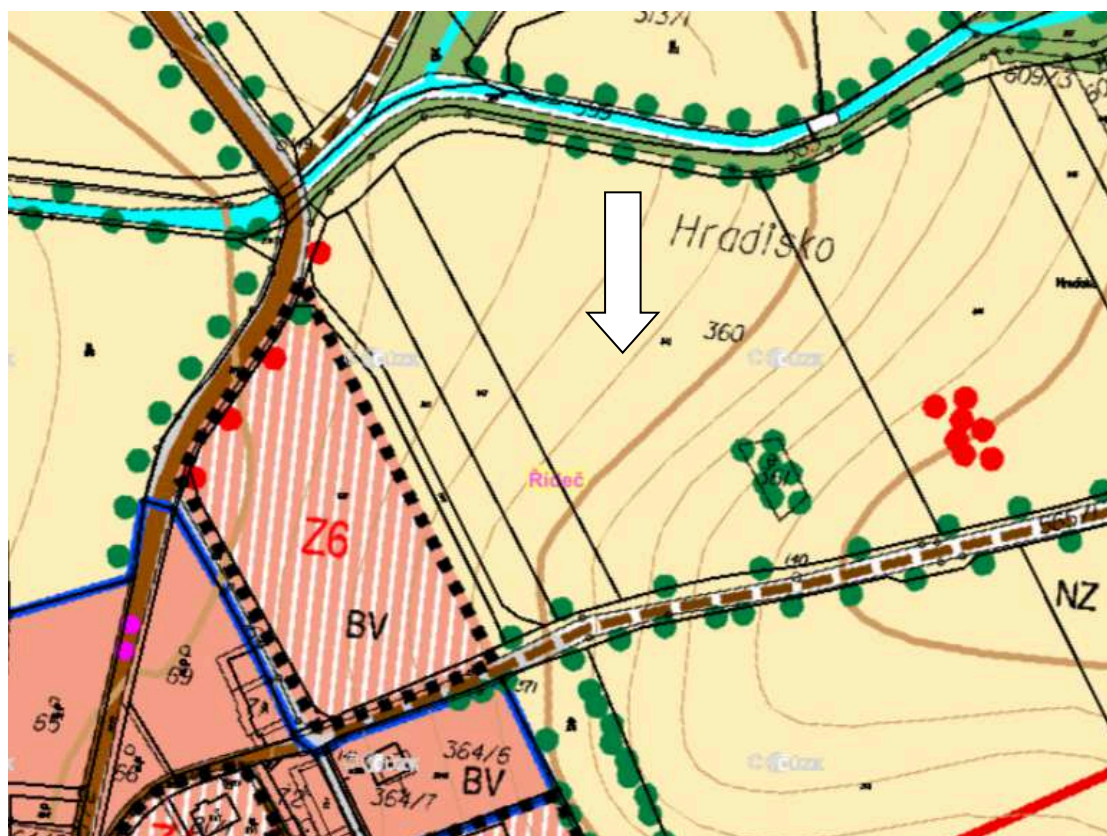
Pořizovatel podle ust. § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona posoudil úplnost shora uvedeného návrhu na pořízení změny územního plánu a jeho soulad s právními předpisy a k uvedenému návrhu na pořízení změny ÚP Řídeč vydává jako **podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu**, s ohledem na ust. § 19 stavebního zákona a ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, **následující stanovisko**:

- **pořizovatel nedoporučuje** pořízení změny územního plánu k prověření zařazení pozemku parc. č. 843 v k. ú. Řídeč do zastavitelné plochy umožňující zástavbu rodinnými domy.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 843 v k. ú. Řídeč je dle platného územního plánu, kterým je Územní plán Řídeč, vydaný formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 21.05.2010 (dále též jen „platný ÚP“) zařazen v ploše zemědělské NZ, v nezastavěném území.

Pozemek je situován severovýchodně od urbanizované části sídla, bez přímé návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy. V současné době je pozemek zemědělsky obhospodařován.



Výřez z koordinačního výkresu platného ÚP Řídeč na podkladu katastrální mapy, s označením předmětného pozemku

Územní plán Řídeč vymezuje 8 zastavitelných ploch pro bydlení (v rodinných domech), jejichž bilance využití je (dle aktuálních údajů katastru nemovitostí) následující:

lokality	výměra (ha)	předpokládaný počet RD	využito
Z1	1,18	9	cca 21 % výměry plochy (2 RD)
Z2	0,13	1	0 %
Z3	1,33	11	0 %
Z4	0,19	2	50 % (1 RD)
Z5	0,15	2	100 % (2 RD)
Z6	0,67	4	0 %
Z7	0,70	7	cca 45 % výměry plochy (2 RD)
Z8	0,46	2	0 %

Z celkové výměry zastavitelných ploch bydlení 4,81 ha, vymezených v platném ÚP Řídeč, je využito cca 0,784 ha. Od doby vydání ÚP Řídeč je tak využito cca 16,3 % z celkové výměry zastavitelných ploch bydlení.

Z uvedeného vyplývá, že v územním plánu jsou v rozvojových plochách bydlení stále dostatečné rezervy a rozsah zastavitelných ploch vymezených v územním plánu ve prospěch funkce bydlení tak nadále zůstává dostačující pro další rozvoj bydlení v obci.

V souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona lze změnou územního plánu další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Na základě vyhodnocení míry zastavění již vymezených zastavitelných ploch bydlení není potřeba vymezení nových zastavitelných ploch odůvodnitelná.

Vymezení nové zastavitelné plochy (bydlení) je tedy v rozporu s podmínkami vyplývajícími ze stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného pořizovatel k návrhu vymezení zastavitelné plochy bydlení za účelem výstavby rodinných domů na pozemku parc. č. 843 v k. ú. Řídeč uvádí, že tento návrh je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a pořízení změny nedoporučuje.

Vymezení zastavitelné plochy bydlení, která nenavazuje na stávající či rozvojovou zástavbu, je nevhodné také z hlediska urbanistického.

2. dne 25.05.2023 pod č.j. MEST 53965/2023 návrh na pořízení změny Územního plánu (ÚP) Řídeč, který podala paní Alena Čejková, Souběžná 15, 636 00 Brno. Návrh na pořízení změny ÚP byl podán v souladu s ust. § 46 odst. 1 stavebního zákona dne 25.05.2023 obci Řídeč.

Návrhem na změnu ÚP Řídeč je dotčen pozemek **parcela č. 792 v k. ú. Řídeč** (o výměře 2350 m²), změna ve způsobu využití dotčeného pozemku je navrhována **za účelem výstavby rodinného domu**.

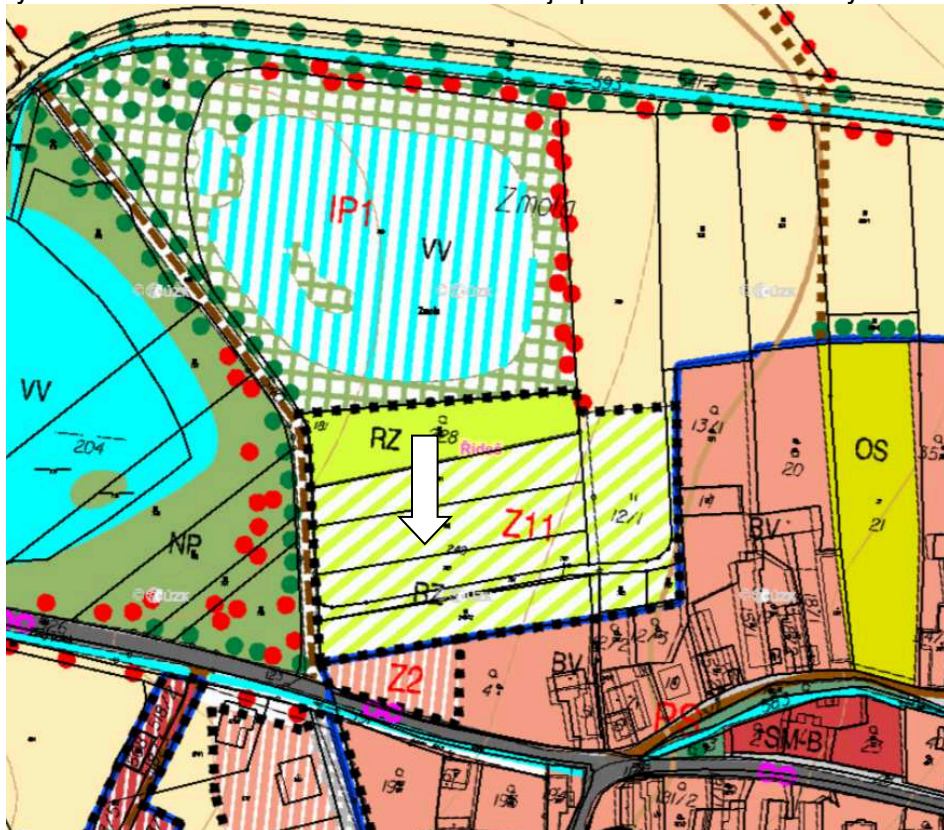
Pořizovatel konstatuje, že návrh na pořízení změny územního plánu obsahuje všechny náležitosti dle § 46 odst. 1 stavebního zákona.

Pořizovatel podle ust. § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona posoudil úplnost shora uvedeného návrhu na pořízení změny územního plánu a jeho soulad s právními předpisy a k uvedenému návrhu na pořízení změny ÚP Řídeč vydává jako **podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu**, s ohledem na ust. § 19 stavebního zákona a ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, **následující stanovisko**:

- **pořizovatel nedoporučuje** pořízení změny územního plánu k prověření změny ve způsobu využití pozemku parc. č. 792 v k. ú. Řídeč ve prospěch funkce bydlení v rodinných domech.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 792 v k. ú. Řídeč je dle platného Územního plánu Řídeč (dále též jen „platný ÚP“) součástí zastavitelné plochy RZ – plochy zemědělské - zahrádky, označené Z11. Dle platného ÚP se jedná o území zahrádkových kolonií a soustředěných soukromých zahrad. Lokalita je situována severozápadně od urbanizované části sídla, v návaznosti na stabilizované plochy rodinného bydlení, směrem do volné krajiny – jedná se o rovinaté území v polích mezi rybníkem a zahradami. V současné době je pozemek zemědělsky obhospodařován.



Výřez z koordinčního výkresu platného ÚP Řídeč na podkladu katastrální mapy, s označením předmětného pozemku

Jak vyplývá z bilance zastavitelných ploch pro bydlení a odůvodnění záměru na pořízení změny č. 1 - viz výše - v územním plánu jsou v rozvojových plochách bydlení stále dostatečné rezervy a rozsah zastavitelných ploch vymezených v územním plánu ve prospěch funkce bydlení tak nadále zůstává dostačující pro další rozvoj bydlení v obci.

Územní plán předpokládá v území dotčeném navrhovaným záměrem na změnu ve způsobu využití pozemku (z plochy RZ – plochy zemědělské – zahrádka na plochu pro bydlení) rozvoj pěstivatelství a rodinné relaxace formou soukromých zahrad či zahrádkářské osady. Z hlediska druhu staveb je zde podle platného ÚP podmíněně přípustné umístění pouze přístřešků pro drobnou zahradní techniku a zahradních domků pro uschování náradí a ukrytí před nepohodou, kdy výška objektů nepřekročí 1 nadzemní podlaží a zastavěná plocha stavbou nepřekročí 10 % výměry pozemku. Podmínkou umístění staveb je jejich citlivé zasazení do krajiny a respektování krajinného rázu.

Územním plánem definovaný způsob využití území je navržen zejména s ohledem na polohu daného území – přechod zahrad do volné krajiny.

Na základě výše uvedeného pořizovatel nedoporučuje pořízení změny územního plánu k prověření změny ve způsobu využití pozemku parc. č. 792 v k. ú. Řídeč ve prospěch funkce bydlení v rodinných domech.

3. dne 10.05.2023 pod č.j. MEST 47853/2023 návrh na pořízení změny Územního plánu (ÚP) Řídeč, který podala společnost VEPASPOL Olomouc, a.s., IČO 47672846, se sídlem Cholinská 1048/19, 784 01 Litovel. Návrh na pořízení změny ÚP byl podán v souladu s ust. § 46 odst. 1 stavebního zákona dne 10.05.2023 obci Řídeč. Podání bylo doplněno dne 12.06.2023 pod č.j. MEST 59241/2023.

Návrhem na změnu ÚP Řídeč jsou dotčeny pozemky **parcela č. 670/1 a 670/2 v k. ú. Řídeč**, změna ve způsobu využití dotčeného pozemku je navrhována **za účelem rozšíření zastavitelné plochy bydlení tak, aby pozemky mohly být k danému účelu využity v celém svém rozsahu.**

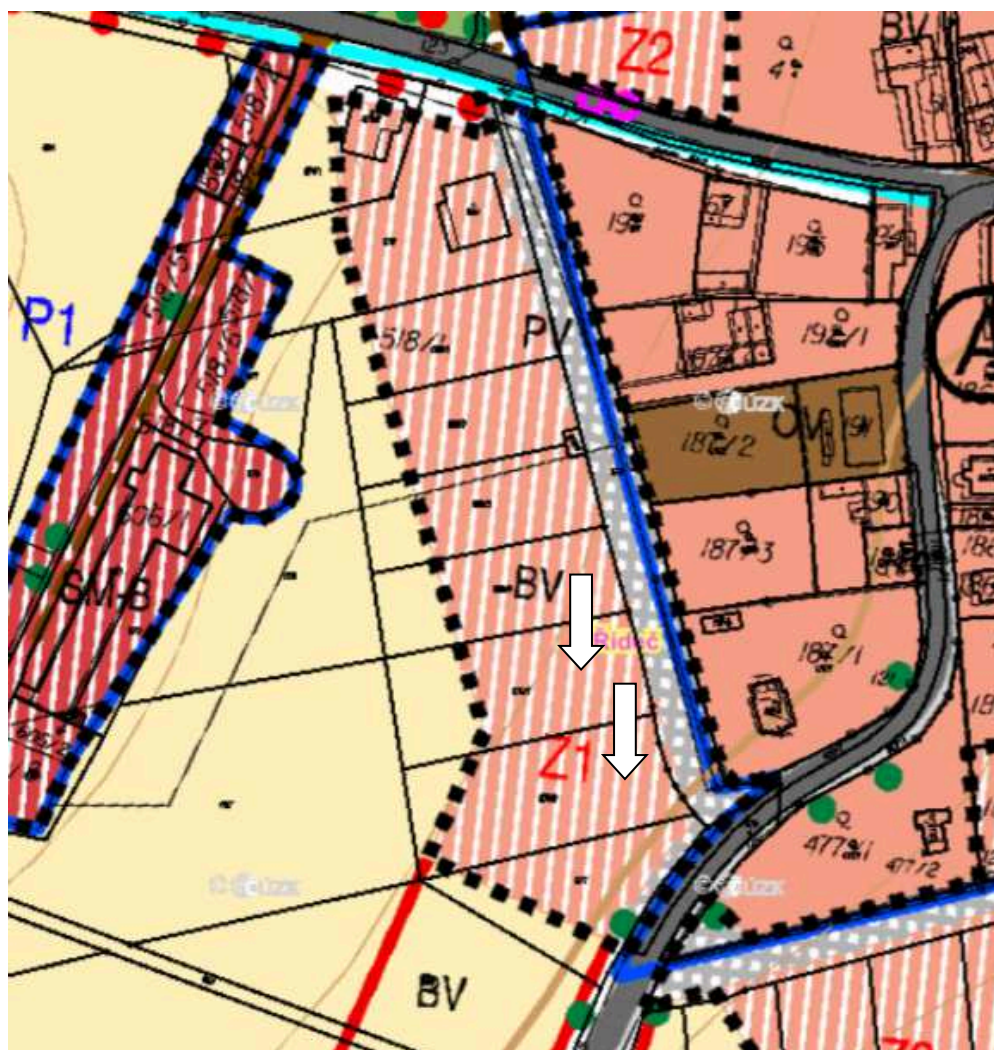
Pořizovatel konstatuje, že návrh na pořízení změny územního plánu obsahuje všechny náležitosti dle § 46 odst. 1 stavebního zákona.

Pořizovatel podle ust. § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona posoudil úplnost shora uvedeného návrhu na pořízení změny územního plánu a jeho soulad s právními předpisy a k uvedenému návrhu na pořízení změny ÚP Řídeč vydává jako **podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu**, s ohledem na ust. § 19 stavebního zákona a ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, **následující stanovisko:**

- **pořizovatel doporučuje** pořízení změny územního plánu k prověření rozšíření zastavitelné plochy BV - bydlení venkovského charakteru v rozsahu celých pozemků parc. č. 670/1 a 670/2 v k. ú. Řídeč.

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 670/1 a 670/2 v k. ú. Řídeč jsou dle platného Územního plánu Řídeč (dále též jen „platný ÚP“) z větší části zařazeny do zastavitelné plochy BV - bydlení venkovského charakteru, označené Z1, menší část pozemků je součástí ploch zemědělských NZ. V současné době jsou pozemky zemědělsky obhospodařovány.



Výřez z koordinačního výkresu platného ÚP Řídeč na podkladu katastrální mapy, s označením předmětných pozemků

Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z1 a její hranice v předmětných pozemcích je vymezena neefektivně, neboť vymezení stavebního pozemku (viz ust. § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona), resp. vymezení pozemku stavby rodinného domu včetně staveb souvisejících a podmiňujících bydlení, není možné v rozsahu celé plochy parcely (je možné pouze v rozsahu plochy pozemku, vymezené v rámci plochy Z1) a současně je ztíženo následné využití zbývající části pozemku pro účel daný územním plánem (zemědělské obhospodařování zbytkové plochy pozemku), pořizovatel doporučuje prověřit změnou ÚP rozšíření zastavitelné plochy Z1 v rozsahu celé výměry pozemků parc. č. 670/1 a 670/2 v k. ú. Řídeč.

Pořizovatel doporučuje prověřit změnou ÚP rozšíření zastavitelné plochy i v sousedních navazujících pozemcích v rámci plochy Z1.

Pro úplnost uvádíme, že **dalším krokem** po posouzení návrhu na pořízení změny ÚP úřadem územního plánování je **schválení rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení či nepořízení změny územního plánu** (§ 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona) na základě výše uvedeného stanoviska úřadu územního plánování.

O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele změny územního plánu a dále úřad územního plánování (ust. § 46 odst. 3 stavebního zákona).

Ing. Robert Černocký, Ph.D., v.r.
vedoucí odboru stavebního

„otisk razítka“

Příloha:

- návrh usnesení obecního zastupitelstva

Obdrží:

1. Obec Řídeč, IDDS: jusa8mq
2. Spis