

## Důvodová zpráva

Stručně:

Zastupitelstvu města je prostřednictvím rady města předložen k rozhodnutí návrh na pořízení změny Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO), podaný opakovaně [REDAKCE] týkající se pozemku parc. č. 3597 v k.ú. Polanka nad Odrou, návrh je obsažen v příloze č. 1. V souladu se stavebním zákonem byl návrh na pořízení změny ÚPO posouzen odborem územního plánování a stavebního řádu MMO, který k němu zpracoval své stanovisko (příloha č. 2). Současně byl městský obvod Polanka nad Odrou, na jehož území se záměr nachází, a také z toho důvodu, že se jedná o opakovanou, již pátou v pořadí, podanou žádost, požádán o zaslání svého vyjádření k podanému návrhu, výpis usnesení rady městského obvodu je v příloze č. 3 materiálu.

Rozhodnutí o pořízení či nepořízení změny územního plánu je však plně v kompetenci zastupitelstva města.

V příloze č. 5 materiálu je obsažen návrh textu dopisu, kterým bude navrhovatel informován o výsledku jednání zastupitelstva města.

Podrobně:

Odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostrava (dále jen ÚP SŘ) obdržel návrh na pořízení změny územního plánu Ostravy. Jedná se o páté opakované podání [REDAKCE], ve kterém jako vlastník pozemku parc. č. 3597 v k.ú. Polanka nad Odrou navrhuje změnit jeho způsob využití z plochy „individuální rekreace – zahrady“ na plochu „individuální rekreace – chaty“ (příloha č. 1). V souladu s ust. § 46 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) posoudil ÚPaSŘ úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy a se svým stanoviskem jej předkládá k rozhodnutí zastupitelstvu města (stanovisko je uvedeno v příloze č. 2). Dle § 44 a § 46 odst. 3 stavebního zákona je rozhodnutí o pořízení změny územního plánu v kompetenci zastupitelstva města. Stanovisko ÚPaSŘ je jedním z podkladů pro rozhodnutí, zastupitelstvo jím však není vázáno.

Na pořízení změny územního plánu není právní nárok.

Předmětný návrh na pořízení změny územního plánu byl projednán také radou městského obvodu Polanka nad Odrou, která vyjádřila svůj nesouhlas a navrženou změnou. V příloze č. 3 materiálu je uveden výpis usnesení rady městského obvodu.

Majitel předmětného pozemku žádá o změnu územního plánu opakovaně, jedná se již o pátou žádost, v minulosti vždy zastupitelstvo města rozhodlo navrhovanou změnu nepožítovat. Přehled jím podaných návrhů na změnu ÚPO na předmětném pozemku je uveden v příloze č. 4 tohoto předloženého materiálu.

Důvodem opětovně podávaných návrhů na změnu územního plánu je skutečnost, že navrhovatel měl záměr na pozemku postavit rodinný dům, což plocha „individuální rekreace – zahrady“ v platném územním plánu neumožňuje. Jeho žádosti o změnu územního plánu zastupitelstvo města nevyhovělo, přesto na pozemku v rozporu s územním plánem realizoval nejprve garáž. I když také jeho další žádost o změnu územního plánu byla zamítnuta, a přestože byl včas upozorněn jak městským obvodem, který jej takto informoval již před koupením pozemku, tak ze stanoviska úřadu územního plánování (a to již před zahájením stavebních prací), že není možné dle platného územního plánu na pozemku realizovat stavbu rodinného domu, stavbu zahájil. A i přes výzvy městského obvodu a stavebního úřadu rodinný dům dostavěl. Příslušným stavebním úřadem bylo zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby. Stavbu však není možné legalizovat, pokud je v rozporu s platným územním plánem, proto stavebník opakovaně žádá o změnu územního plánu a přerušení řízení vedeného stavebním úřadem do doby rozhodnutí zastupitelstva. Opakovanými žádostmi o změnu územního plánu tak záměrně prodlužuje řízení stavebního úřadu o odstranění nepovolené stavby.

Pomineme-li skutečnost, že není úkolem územního plánu reagovat a dodatečně legalizovat nepovolené stavby, je třeba uvést, že mimo uvedené se úřad územního plánování opakovaně zabýval obdrženým návrhem na změnu územního plánu a shodně i s minulými posouzeními dospěl k závěru, že změna ÚPO na tomto pozemku není z hlediska urbanistického řešení koncepční. Pozemek je součástí lokality, která se nachází zcela ve volné krajině, bez návaznosti na obytné území nebo jinak urbanizované plochy, v poměrně velké vzdálenosti od další části již zastavěného území. Nachází se mezi obdělávanými celky zemědělské půdy s doprovodnou krajinnou zelení, v blízkosti leží maloplošné zvláště chráněné území (přírodní rezervace Přemyšov). Historicky se v této lokalitě ojediněle nacházejí objekty (RD a chata) umístěné na pozemcích navazujících na pozemek navrhovatele, realizovány však byly ještě před nabytím účinnosti územního plánu se současnými podmínkami. V této lokalitě není žádoucí rozvoj další výstavby i z důvodu nedostatečné kapacity stávající komunikace, po které je vedena jedna z významných cyklostezek. Územním plánem z r. 2014 je zde také proto vymezena plocha s využitím „individuální rekreace – zahrady“, reagující na stávající stav. V této ploše lze umisťovat pouze stavby určené k obhospodařování zahrad maximálně do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s 1 nadzemním podlažím a podkrovím, a dále altány, pergoly, skleníky maximálně do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Z důvodu, aby nebylo vedené řízení nadměrně prodlužováno, je předmětný návrh na pořízení změny ÚPO předložen zastupitelstvu města k rozhodnutí samostatně (obvykle jsou návrhy předkládány k rozhodnutí ve skupinách).

S ohledem na skutečnosti uvedené ve stanovisku ÚPaSŘ a důvodů uvedených výše se zastupitelstvu města doporučuje u předloženého návrhu rozhodnout o nepořízení změny územního plánu.

Město má o rozhodnutí zastupitelstva města informovat navrhovatele změny, v příloze č. 5 materiálu je obsažen návrh textu dopisu.