



# ZASTUPITELSTVO STATUTÁRNÍHO MĚSTA OPAVY

Dne: 18.3.2019 Bod programu:  
Věc: Změna Územního plánu Opavy

47/4

**Důvod předložení:**

**Zpracovatel:** Ing. Monika Pazderová, vedoucí oddělení územního plánování odboru hlavního architekta a územního plánu

**Předkládá:** Ing. Michal Jedlička, náměstek primátora

**Projednáno v RMO:** v RMO dne 6. 3. 2019

**Požadavek na úpravu rozpočtu:** NE

---

**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo města

- 1. schvaluje**  
pořízení změny Územního plánu Opavy

**Důvodová zpráva**

Magistrát města Opavy, odbor hlavního architekta a územního plánu, jako úřad územního plánování příslušný 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 jen "stavební zákon") a pořizovatel Územního plánu Opavy, (dále jen "pořizovatel"), předkládá zastupitelstvu, které je příslušné k vydání územního plánu a jeho změn, návrhy na změnu územního plánu podané právnickými nebo fyzickými osobami.

Návrhy na pořízení změny Územního plánu Opavy a stanovisko pořizovatele:

- [redacted], vlastník pozemků parc. č. 745/1, 747/11 v k. ú. Suché Lazce požaduje změnu funkčního využití předmětných pozemků z plochy zemědělské - zahrady (ZZ) na plochu určenou k individuální rekreaci. Navrhuje 10% podíl na úhradu nákladů na pořízení změny. Příloha č. 1

Stanovisko pořizovatele:

Doporučuje prověřit změnu funkčního využití předmětných pozemků z plochy zemědělské - zahrady (ZZ) na plochu určenou k individuální rekreaci (RR) s ohledem na místní podmínky a již takto realizované a užívané některé pozemky v předmětném území. Požadavky na individuální rekreaci s možností staveb pro rodinnou rekreaci byly uplatněny již v rámci pořizování Územního plánu Opavy, kterým však nebylo možné vyhovět z důvodu zajištění souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací tj. Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, kde rozšiřování stávajících a vznik nových lokalit určených pro stavby k rodinné rekreaci nebyl umožněn. Aktualizací tohoto dokumentu, který je závazným dokumentem při pořizování územního plánu obce a jeho změny, byl tento požadavek vypuštěn.

- OPAVLEN OPAVA, s.r.o., vlastník pozemků parc. č. 2/1, 2/4, 2/5, 5/1, 5/2, 5/5, 5/6, 2149/3, 2149/4, 2149/10, 2149/12, 2940/3 v k. ú. Opava - Předměstí, požaduje změnu jejich využití, z funkční plochy smíšené obytné městské (SM) na plochy smíšené výrobní (VS). Navrhuje 10% podíl na úhradu nákladů na pořízení změny. Příloha č. 2

Stanovisko pořizovatele:

Doporučuje prověřit funkční využití včetně podmínek stanovených v rámci současného využití, a případně stanovit nové podmínky využití vzhledem k tomu, že proměna původní plochy průmyslu na plochu pro bydlení je v současnosti a blízké budoucnosti nereálná, a je tedy na zvážení, zda by se nenašly takové podmínky využití, které by umožnily pozvolnou změnu. V území se v současnosti mísí jak stavby pro bydlení, tak stavby pro výrobu.

- THEIA a.s. jako předpokládaný budoucí vlastník dle "Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy" pozemků 971/1, 970, 969, 971/11, 928/1, 928/4 v k. ú. Jaktař, požaduje úpravu podmínek využití funkční plochy smíšené obytné městské (SM) tak, aby umožňovala na předmětných pozemcích stavby pro obchod bez plošného omezení, které dnes předmětná funkční plocha má, a omezuje u nové stavby pro obchod prodejní plochu na 400 m<sup>2</sup>. Navrhuje uhradit náklady na pořízení změny. Příloha č. 3


Stanovisko pořizovatele:

Doporučuje prověřit podmínky stanovené v rámci současné funkční plochy - smíšené obytné městské (SM), zda stavby pro obchod s prodejní plochou nad 400 m<sup>2</sup> jsou především s ohledem na hlavní funkci, kterou je bydlení, a s ohledem na již stávající občanskou vybavenost - zařízení maloobchodu, vhodné.

- FBT logistics, s.r.o., vlastník pozemků parc. č. 2699/10, 2699/12 v k. ú. Kateřinky u Opavy, požaduje změnu funkčního využití předmětných pozemků z funkční plochy zemědělské (Z) na funkční plochu občanského vybavení (OV) z důvodu sjednocení všech pozemků zapsaných na LV 4502 a užívaných v rámci jednoho areálu do jedné funkční plochy a to do plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury. Navrhuje uhradit náklady spojené s předmětnou změnou. Příloha č. 4

Stanovisko pořizovatele:

Doporučuje prověřit změnu funkčního využití předmětných pozemků z plochy zemědělské (Z) na plochu občanského vybavení (OV) z důvodu sjednocení s ostatními pozemky se kterými tvoří jeden areál. V současné době je ucelený areál ve dvou rozdílných funkčních plochách, což neodpovídá skutečnému stavu. Sjednocením funkčních ploch by bylo lepší současné i budoucí využití.

-  , vlastník pozemku parc. č. 258/1, k. ú. Podvihov požaduje změnu funkčního využití předmětného pozemku z plochy zemědělské-zahrady (ZZ) na funkční plochu rekreace rodinné (RR). Navrhuje uhradit náklady spojené s předmětnou změnou. Příloha č. 5

Stanovisko pořizovatele:

Doporučuje prověřit změnu funkčního využití předmětného pozemku (nebo jeho části) z plochy zemědělské - zahrady (ZZ) na plochu určenou k individuální rekreaci (RR) s ohledem na místní podmínky a urbanistickou strukturu místa.

Pořizovatel předložené návrhy posoudil také z hlediska jejich úplnosti a souladu s právními předpisy a konstatuje, že předložené návrhy splňují zákonem stanovené náležitosti.

Pořizovatel zastupitelstvu obce doporučuje pořídit změnu územního plánu na základě výše uvedených návrhů a také na základě tzv. "povinné" změny územního plánu, která je vyvolána povinností uvést Územní plán Opavy do souladu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem, tj. s Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, která je od 21.11.2018 v účinnosti. Územní plán Opavy je účinný od 2.1.2018, a k dnešnímu dni byly podány pouze výše uvedené návrhy na změnu.

Pořizovatel z výše uvedených důvodů navrhuje neodkladně pořídit změnu územního plánu vyvolanou Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, v rámci které se prověří také všechny výše uvedené návrhy, případně další návrhy ze strany pořizovatele či obce.

Přílohy:

Příloha č.1: [Příloha č. 1 \(Veřejná, Bez osobních údajů\)](#)

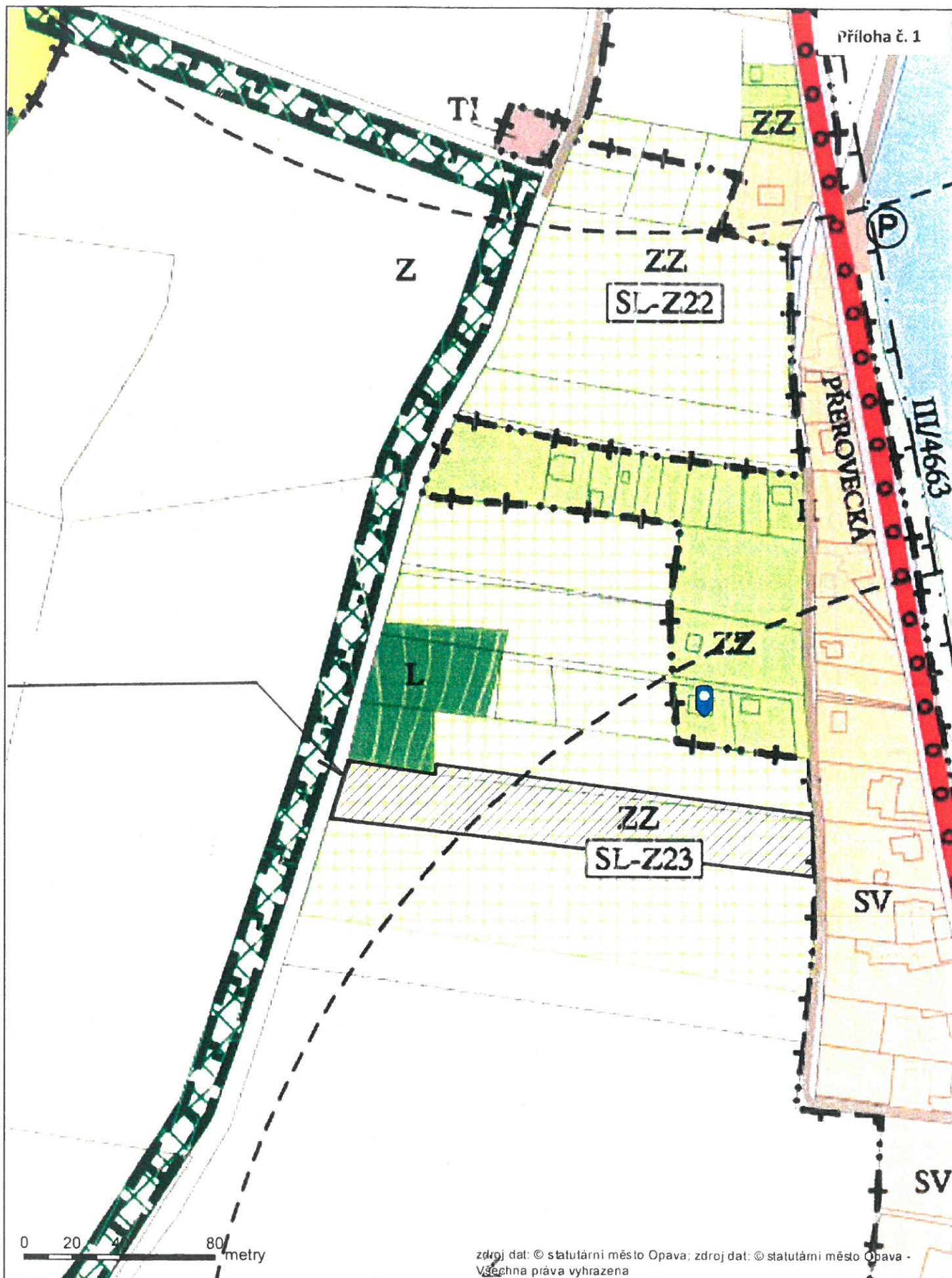
Příloha č.2: [Příloha č. 2 \(Veřejná, Bez osobních údajů\)](#)

Příloha č.3: [Příloha č. 3 \(Veřejná, Bez osobních údajů\)](#)

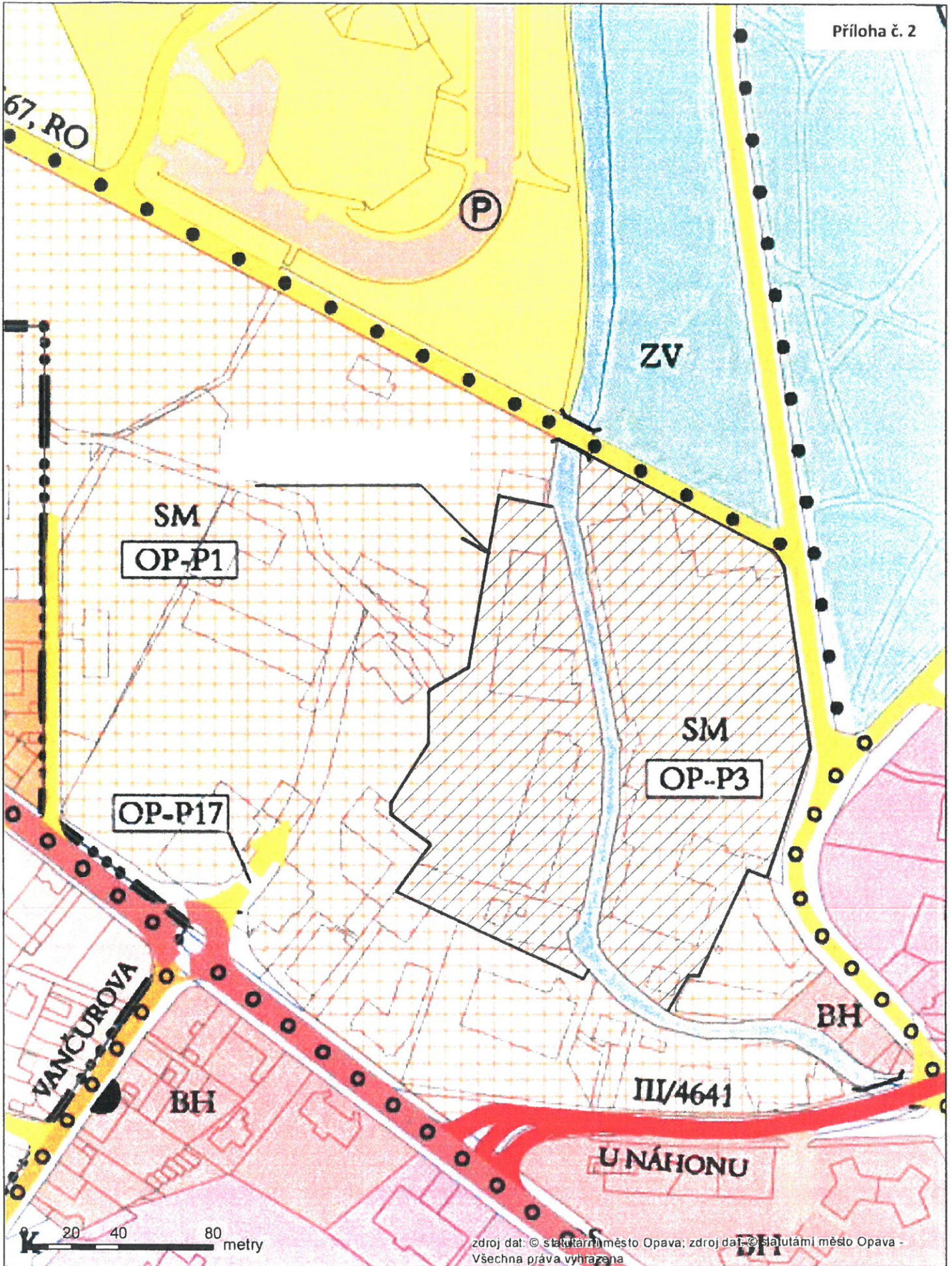
Příloha č.4: [Příloha č. 4 \(Veřejná, Bez osobních údajů\)](#)

Příloha č.5: [Příloha č. 5 \(Veřejná, Bez osobních údajů\)](#)

Příloha č. 1

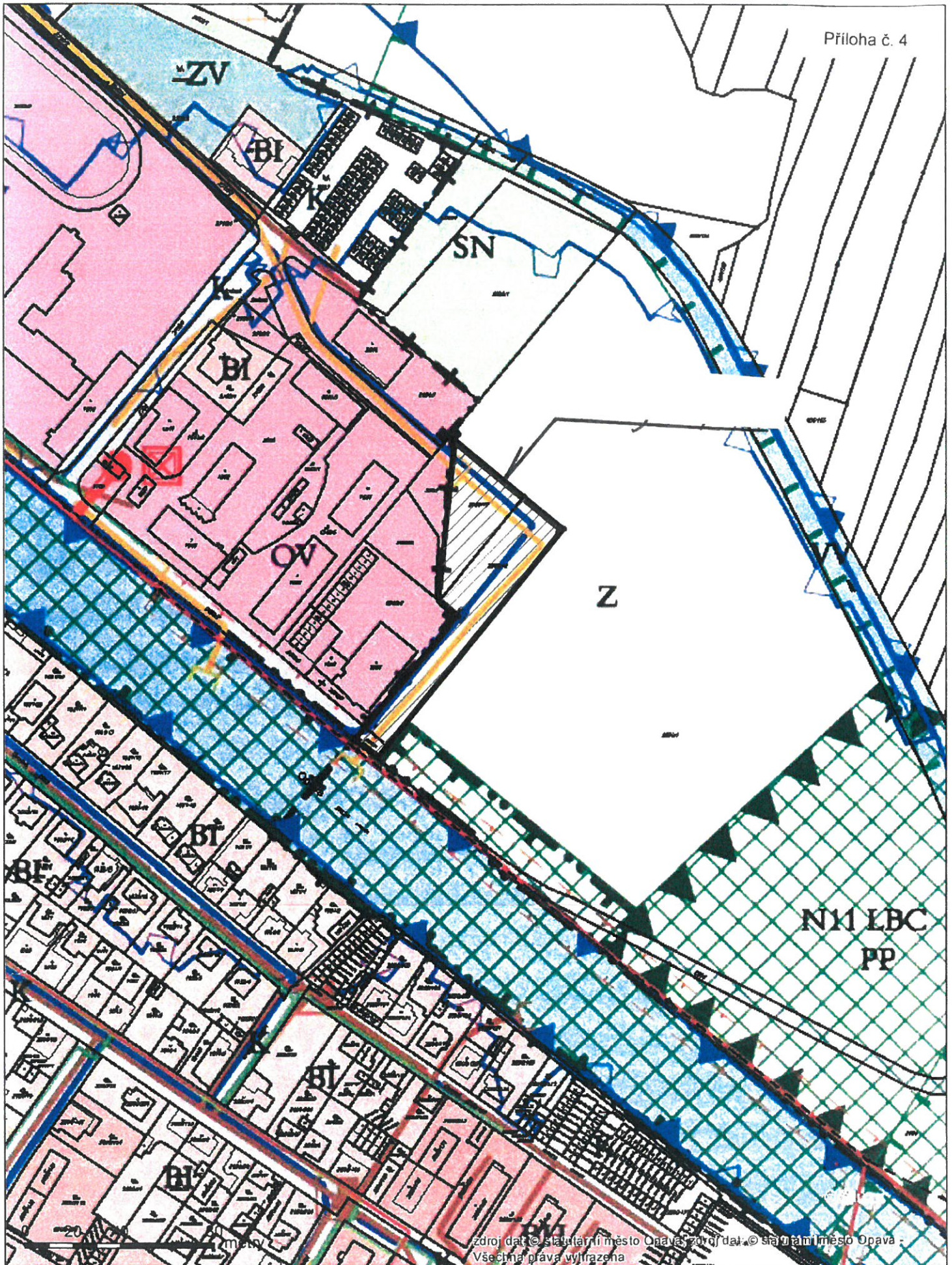


zdroj dat: © statutární město Opava; zdroj dat: © statutární město Opava -  
Všechna práva vyhrazena



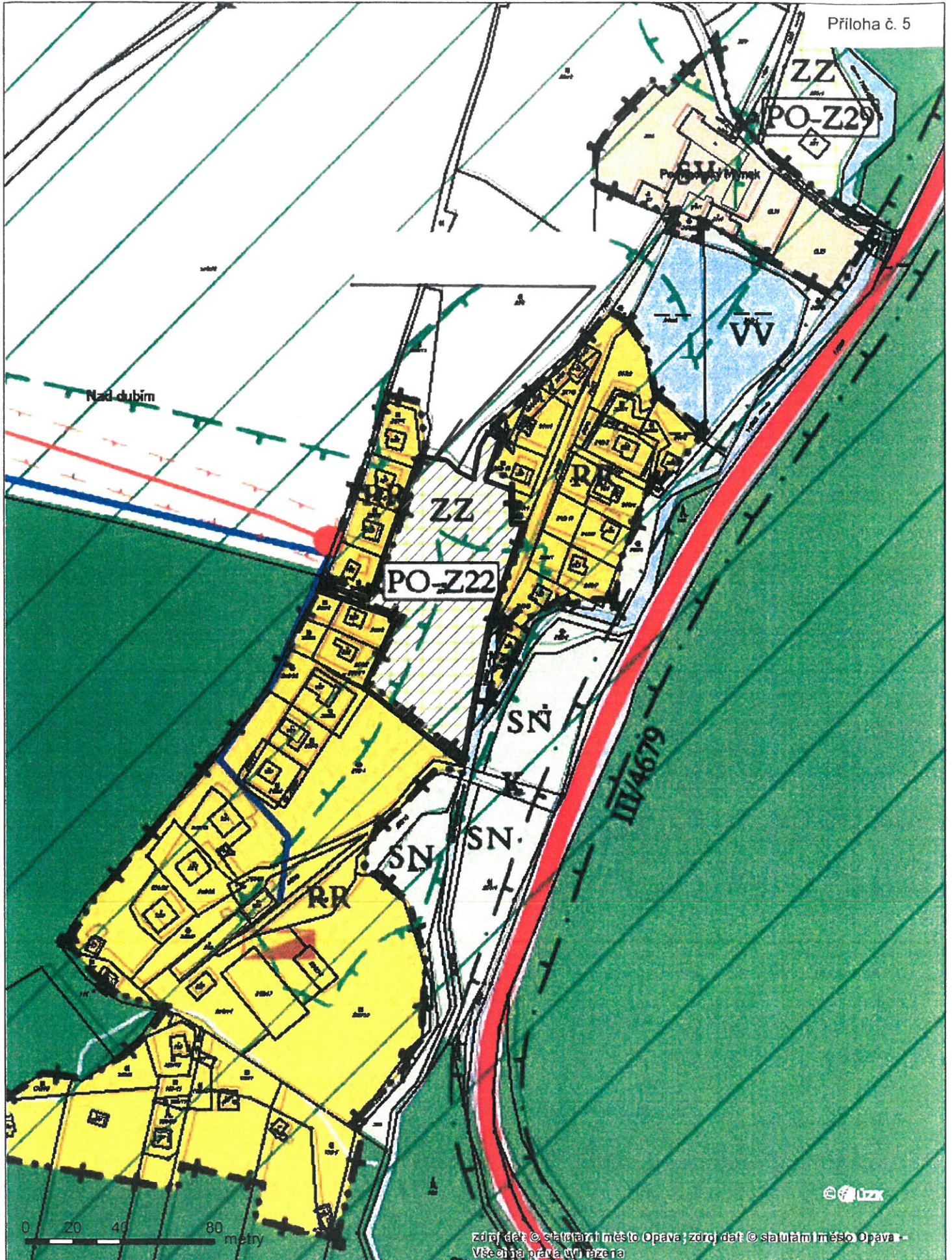
zdroj dat: © statutární město Opava; zdroj dat: © statutární město Opava -  
Všechna práva vyhrazena





zdroj dat © statutární město Opava zdroj dat © statutární město Opava  
Všechna práva vyhrazena

Příloha č. 5



Zdroj dat: © Statutární město Opava; zdroj dat: © Statutární město Opava -  
Všechna práva vyhrazena