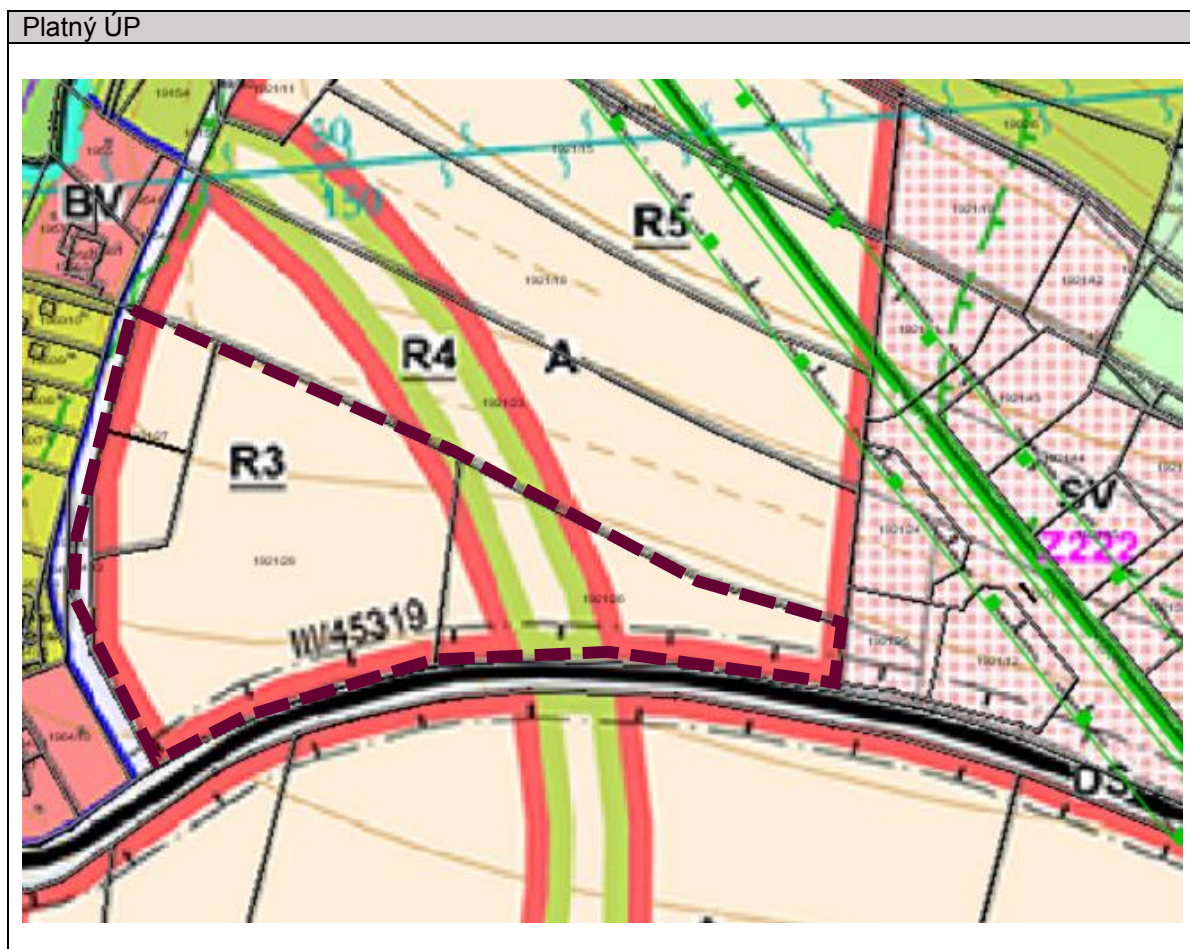


Navrhovatel (předkladatel záměru)		Číslo záměru
Z.N., A.N. (původní vlastníci) ROG pozemky s.r.o., Jeseník (nový vlastník) - parc.č. 1921/26, 1921/28		N 5
Datum uplatnění	21.07.2020 – samostatná žádost 15.03.2021 - vydáno vyjádření orgánu územního plánování (ROG pozemky s.r.o.)	

Katastrální území	Pozemek parc. č.	Výměra (m ²)	Způsob využití
Jeseník	1921/26	4 720	orná půda
	1921/28	9 551	orná půda
	1921/27	1 941	orná půda
	1964/12	197	orná půda
		Σ 16 410	
Vlastník pozemku			
ROG pozemky s.r.o., Jeseník (v současnosti)			
pozemek 1921/27 - rozdělen prodán novým vlastníků (samostatná žádost)			

Současný způsob využití (ÚP Jeseník ve znění Změny č. 1)
Nezastavěné území - plocha A - plochy zemědělské, současně vymezeno jako plochy rezervy R3, R4, R5
Předmět záměru (nové požadované využití)
Změny využití na bydlení, pro výstavbu rodinných domů, rozsah 16 410 m ²
Návrh pořizovatele:
Nedoporučuje projednat změnou ÚP, rozpor se zákonem o ochraně ZPF, rozpor s PÚR ČR, rozpor se ZÚR OK, celková výměra 16 410 m²



Letecký snímek



Mapa



Dotčení limitů využití území

- ✓ nezastavěné území, nenavazuje na zástavbu města Jeseník
- ✓ ZPF – orná půda (I. tř. BPEJ) - rozpor se zákonem o ochraně ZPF
- ✓ rozpor s PÚR ČR

Posouzení vhodnosti záměru pořizovatele

- Pozemky jsou v platném ÚP Jeseník vymezeny jako plochy zemědělské (pod označením A). Současně jsou pozemky vymezeny jako plochy územních rezerv s označením R3, R4 a R5. Plochy R3 a R5 jsou vymezeny pro budoucí využití BI - bydlení individuální, plocha R4 je vymezena pro biokoridor zajišťující severojižní propojení území. Využití těchto územních rezerv má být prověřeno poté, co dojde k zastavění 50% navržených zastavitelných ploch pro bydlení v ÚP Jeseník. Zda již v současné době došlo k využití požadovaného procenta vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, bude prokázáno v připravovaném vyhodnocení.
- Dle aktuálních územně analytických podkladů i dle dostupných údajů z katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda a jsou součástí zemědělského půdního fondu. Z větší části zasahují do I. třídy bonity půdy (BPEJ). Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, 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. U požadavku právnické osoby na vymezení plochy pro bydlení není veřejný zájem deklarován. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích parc. č. 1921/26 a 1921/28 v k.ú. Jeseník je v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

- Územní plán, případně jeho změny musí být mimo jiné v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR). Platná je PÚR ČR 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833.
- PÚR stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále též „republikové priority“) podle § 31 stavebního zákona, které určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území. Podle republikové priority č. 20a je třeba vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- Územní plán, případně jeho změny musí být rovněž v souladu s územně plánovací dokumentací kraje, kterou je v tomto případě Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/21/32/2008 ze dne 22.02.2008 pod č. j. KUOK/8832/2008/OSR-1/274 (účinnost 28.03.2008), Aktualizace č. 1 ZÚR OK usnesením č. UZ/19/44/2011 ze dne 22.04.2011 pod č. j. KUOK 28400/2011 (účinnost 14.07.2011), Aktualizace č. 2b ZÚR OK usnesením č. UZ/4/41/2017 ze dne 24.04.2017 pod č. j. KUOK 41993/2017 (účinnost 19.05.2017), Aktualizace č. 3 ZÚR OK usnesením UZ/14/43/2019 ze dne 25.02.2019 pod č. j. KUOK 24792/2019 (účinnost 19.03.2019) a Aktualizace č. 2a ZÚR OK usnesením č. UZ/17/60/2019 ze dne 23.09.2019 (účinnost 15.11.2019) (dále jen ZÚR OK).
ZÚR OK stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území s cílem vytvořit vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. V prioritách v oblasti ochrany životního prostředí, konkrétně v oblasti ochrany půdy a zemědělství (kap. 5.4.3.1.), se stanovuje „dbát na přiměřené využívání půdy pro jiné, než zemědělské účely, půdu chápat jako jednu ze základních prakticky neobnovitelných složek životního prostředí, k záboru ZPF a PUPFL navrhovat pouze nezbytně nutné plochy, upřednostňovat návrhy na půdách horší kvality při respektování urbanistických principů a zásad“.
V kap. A.8.2. jsou stanoveny požadavky pro provádění změn v území, pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a návrh (upřesnění) veřejné infrastruktury. Konkrétně k zachování vyvážené sídelní struktury a stabilizace osídlení je požadováno respektovat tyto požadavky:
 - 90.4. nepodporovat vznik „satelitních“ městeček mimo zastavěná území sídel a již založenou sídelní strukturu;
 - 90.5. rozvojové oblasti řešit jako území s preferovanou koncentrací antropogenních aktivit vytvářející hodnotové póly sídelního a ekonomického rozvoje území;
 - 90.6. zamezovat nežádoucímu srůstání sídel.
 Pozemky parc. č. 1921/26 a 1921/28 v k.ú. Jeseník jsou součástí dosud nezastavěného pásu území mezi dvěma sídelními útvary - město Jeseník a obec Lipová-lázně. Zastavění tohoto pásu území bez ponechání volného prostoru mezi sídly není v souladu s požadavky pro vymezení osídlení dle ZÚR OK.
- Podle § 54 odst. 2 stavebního zákona může zastupitelstvo obce vydat územní plán (případně jeho změnu) po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu. V případě nesouladu vymezení ploch s těmito dokumenty, nelze požadavky do návrhu změny ÚP zařadit a kladně projednat.
- Současný vlastník pozemku byl vyjádřením úřadu územního plánování ze dne 15.03.2021 s výše uvedenými skutečnostmi seznámen.
- **Požizovatel nedoporučuje projednat změnou ÚP**