Městský úřad Nový Jičín
Odbor územního plánování a stavebního řádu

Váš dopis zn.:	MUNJ-95527/2026/OSM-Hra	
Ze dne:	14.08.2026	
Naše č.j.:	MUNJ-102940/2026/ÚPSŘ-Rie	Odbor správy majetku
Spis. značka:	S-MUNJ-1054/2026/ÚPSŘ	Barbora Hradilová

Vyřizuje:	Ing. Kateřina Riedlová
Pracoviště:	Masarykovo nám. 1/1
Telefon:	556768380
Mobil:	

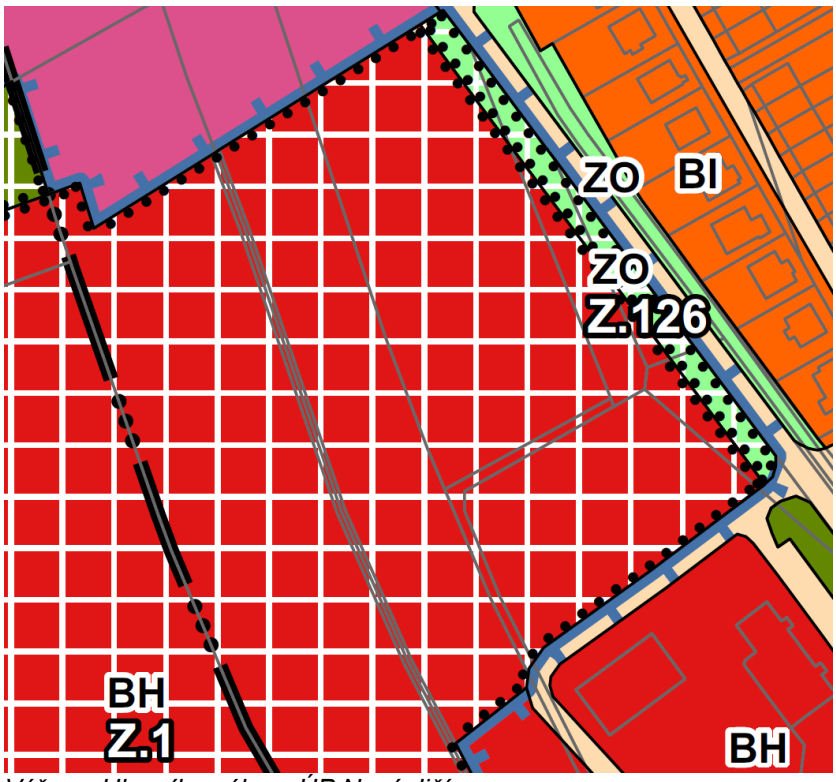
Datum: 02.09.2026

Stanovisko k MPZ 3345

Městský úřad Nový Jičín, odbor územního plánování a stavebního řádu obdržel Vaši žádost o stanovisko k MPZ 3345 k prodeji a výstavbě bytových domů části pozemků parc. č. 580/2, 584/1, 586/3, 587/1, 588/3, 594/21 a 656 v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí.

Podle Územního plánu Nový Jičín, ve znění Změny č. 1 – 9, jsou pozemky parc. č. 580/2, 584/1, 586/3, 587/1, 588/3, 594/21 a 656 v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí vedeny následovně:

- pozemky parc. č. 580/2, 584/1 a 656 jsou součástí zastavitelné plochy BH – bydlení hromadné
- pozemky parc. č. 586/3, 587/1, 588/3 a 597/21 jsou z vetší části začleněny do zastavitelné plochy BH – bydlení a z menší části do zastavitelné plochy ZO – zeleň ochranná a izolační (viz snímek – výřez z Hlavního výkresu ÚP Nový Jičín).



Výřez z Hlavního výkrsu ÚP Nový Jičín

Pro tyto plochy jsou stanoveny následující podmínky způsobu využití:

Plocha ZO zeleň ochranná a izolační

Využití hlavní

- zeleň s funkcí ochrannou a izolační kolem ploch pro výrobu, technickou infrastrukturu a ploch dopravních.

Využití přípustné

- nezbytné obslužné komunikace, včetně komunikací pro pěší;
- nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Využití nepřípustné:

- zařízení a stavby, které přímo nesouvisí s využitím ochranné a izolační zeleně, kromě staveb uvedených ve využití přípustném.

BH – bydlení hromadné

Využití hlavní

- bytové domy;
- bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností;

Využití přípustné

- občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování;
- byt majitele nebo správce zařízení;
- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas včetně maloplošných hřišť;
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, chodníky, veřejná WC apod.;
- zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;
- stávající rodinné domy a související doplňkové stavby.
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci, s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality, připustit;
- hromadné garáže podzemní i nadzemní, vestavěné do bytových domů s ohledem na architekturu a organizaci zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;
- řadové garáže stávající;
- garáže vestavěné;
- nezbytné manipulační plochy;
- oplocování pozemků v nezbytně nutném rozsahu, s ohledem na organizaci veřejných prostranství a zeleně na veřejných prostranstvích;
- nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Využití nepřípustné

- stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahrádkářských chat;
- hřbitovy;
- stavby pro výrobu zemědělskou, chov hospodářských zvířat, výrobu průmyslovou;
- sklady;
- autobazary;
- zahrádkářské osady;
- komerční zařízení velkoplošná typu supermarket, hypermarket;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Prostorová regulace

Přizpůsobit stavby jejich objemem, hmotovým řešením, tvarem, výškou (podlažností) a převládajícím typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby.

Pro plochu BH je územním plánem dále stanoveno **procento zastavění**. Procento zastavění určuje maximální podíl zastavěných ploch (včetně komunikací, zpevněných ploch, teras apod.) u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich zastavitelných a transformačních ploch, zbytek těchto ploch do 100 % tvoří zeleň. Pro zastavitelnou plochu BH je stanoveno maximální procento zastavění na 40 % (min. 60 % musí tvořit zeleň).

Upozorňujeme, že Změnou č. 10 Územního plánu Nový Jičín, která je v současné době pořizována a jejíž účinnost lze předpokládat v průběhu 1. pololetí roku 2027, dochází k úpravě podmínek prostorového uspořádání zastavitelných ploch bydlení hromadného (BH). V rámci této změny se původně stanovený koeficient zastavění pozemku, který činil maximálně 40 %, zvyšuje na maximálně 70 %.
Současně dochází k úpravě požadavků na zajištění parkovacích stání. Původně stanovený stupeň automobilizace 1:2, vycházející z ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, je nahrazen odpovídajícím součinitelem procentuální korekce. Nově je stanoven součinitel 1,25, což znamená požadavek na zajištění 125 % kapacity parkovacích stání stanovené podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Ing. Kateřina Riedlová
vedoucí odboru