

Zpráva pro 27. zasedání Zastupitelstva města Varnsdorf, které se koná dne 17. září 2026

1.19 Změna zadání změny č. 1 Územního plánu Varnsdorf – podnět Rady města Varnsdorf

Předkládá: Ing. Zuzana Jindřichová, oddělení územního plánování

Odůvodnění:

Zadání změny č. 1 Územního plánu Varnsdorf bylo schváleno dne 15.05.2025 usnesením č. 57/2025/1 a obsahovalo 19 dílčích změn. Poté bylo zadání upraveno dne 13.11.2025 usneseními 117/2025 a 118/2025.

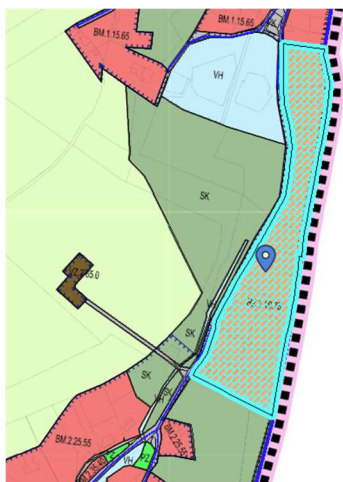
Nyní je Radou města Varnsdorf podán podnět na změnu některých ploch se stávajícím funkčním využitím RZ – Plochy rekreace – zahrádkové osady na plochy individuální rekreace, určené pro stavby objektů pro individuální rekreaci. Tím by došlo k vytvoření nového typu funkčního využití, který dosud není v Územním plánu využit a byla by tedy vytvořena i nová tabulka s regulativy pro dané využití – pravděpodobně Rekreace individuální.

V plochách RZ je přípustná výstavba zahradních chat, které podle územního plánu slouží pro zajištění nejnutnější údržby pozemku bez možnosti bydlení osob a chovu zvířectva, tedy bez pobytových místností – zpravidla se jedná o krátkodobou rekreaci a uskladnění zahradních potřeb pro údržbu pozemku. Tyto plochy byly pro zahrádkové osady vymezeny z důvodu nedostatečné infrastruktury v místě, přičemž územní plán v místě novou infrastrukturu ani nenavrhuje, narozdíl od většiny významných rozvojových ploch.

Objekty pro rodinnou rekreaci umožňují celoroční využití, včetně pobytových místností, lokálního vytápění a individuálního odkanalizování a zásobení pitnou vodou. Změna by tedy zvýšila nároky na území tím, že by každý objekt měl individuální řešení odpadních vod a zásobování vodou. Po předběžné konzultaci s vodoprávním úřadem se usuzuje, že tento fakt může být problematický, avšak bez komplexního hydrogeologického posudku pro dané lokality nelze jeho výsledek předjímat.

Oproti většině ploch s funkčním využitím RZ se jedná se o lokality vyznačující se větší velikostí pozemků a soukromým vlastnictvím. Typické zahrádkové osady se vyznačují menšími pozemky využívanými nejčastěji k odpolední rekreaci a využitím pro pěstitelskou činnost a většinou nájemním charakterem.

Lokalita Novoměstská – 18 pozemků o výměře cca 800 – 2000 m². Několik zahradních chat legalizovaných v souladu s územním plánem.



Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města rozhodlo schválit změnu zadání Změny č. 1 Územního plánu Varnsdorf a tím prověřit možnost změny funkčního využití RZ – Plochy rekreace – zahrádkové osady v ulici Novoměstská na plochy určené pro stavby objektů pro individuální rekreaci.

nebo

Zastupitelstvo města rozhodlo neschválit změnu zadání Změny č. 1 Územního plánu Varnsdorf a tím neprovéřít možnost změny funkčního využití RZ – Plochy rekreace – zahrádkové osady v ulici Novoměstská na plochy určené pro stavby objektů pro individuální rekreaci.