

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

1.20 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. Stávající legální objekty pro rodinnou rekreaci jsou respektovány a je možné je nadále jako objekty pro rodinnou rekreaci užívat, avšak není již přípustná výstavba nových objektů pro rodinnou rekreaci.

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 Lesní – 13 pozemků o výměře cca 700 – 1200 m² (8 pozemků RZ + 5 pozemků již řešených žádostí o změnu ÚP na RZ, avšak v návaznosti, aby nedocházelo k tříštění ploch, by měly mít pozemky shodný způsob využití - 1 stávající objekt pro rodinnou rekreaci, 2 zapsané zahradní chaty)



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 Lesní na plochy určené pro výstavby objektů pro individuální rodinnou rekreaci.

nebo

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