

Opatření obecné povahy č. 1/2017

Zastupitelstvo obce Velký Ořechov, jako věcně příslušný správní orgán podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.)

I.

vydalo

Územní plán Velký Ořechov

obsahující:

- **textovou část Územního plánu Velký Ořechov**, která je zpracována v rozsahu daném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 1**,

- **grafickou část Územního plánu Velký Ořechov**, která je zpracována v rozsahu daném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a skládá se z Výkresu základního členění území v měřítku 1 : 5 000, Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 a Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000 a která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 2**.

II.

ukončilo platnost

Územního plánu sídelního útvaru Velký Ořechov, který byl schválený obecním zastupitelstvem 20. 3. 1998, včetně obecně závazné vyhlášky, kterou byla vydána závazná část územního plánu, platnosti pozbyvají také změny č. 1, 2 a 3 tohoto územního plánu a obecně závazné vyhlášky k nim vydané, a to **ke dni nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy**.

O d ů v o d ň ě n í

Územní plán – opatření obecné povahy zahrnuje:

- **textovou část odůvodnění Územního plánu Velký Ořechov**, která je zpracována v rozsahu daném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a dále obsahuje náležitosti vyplývající z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 3**,
- **grafickou část odůvodnění Územního plánu Velký Ořechov**, která je zpracována v rozsahu daném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a obsahuje Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000, Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000 a 1 : 2 000 a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000 a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 4**.

Náležitosti odůvodnění, které vyplývají ze správního řádu a z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona:

I. Postup projednání

I.1. Schválení pořízení územního plánu:

Zastupitelstvo obce Velký Ořechov schválilo pořízení nového územního plánu na svém zasedání dne 15. 4. 2014, usnesením č. 42/04/2014. Na zasedání dne 2. 12. 2014 bylo schváleno, že zástupcem samosprávy – určeným zastupitelem za účelem spolupráce s pořizovatelem v procesu zpracování a projednání územního plánu (dále ÚP) bude starosta obce, [REDAKCE]. O pořízení ÚP obec požádala pořizovatele - Magistrát města Zlína, oddělení územního plánování dopisem doručeným dne 30. 10. 2014. Na základě této žádosti zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu.

I.2. Zadání územního plánu:

V souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) a ust. § 47 stavebního zákona zahájil pořizovatel projednání návrhu zadání. Návrh zadání byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dne 20. 1. 2015. K projednávanému návrhu zadání měli možnost se vyjádřit do 30ti dnů ode dne doručení. Oznámení o projednání návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou na úřední desce Obecního úřadu Velký Ořechov a Magistrátu města Zlína v době od 21. 1. 2015 do 21. 2. 2015. Do 30ti dnů ode dne vyvěšení mohl každý uplatnit své připomínky. Doručené připomínky, požadavky a podněty byly vyhodnoceny ve spolupráci s určeným zastupitelem a na jejich základě byl návrh zadání územního plánu doplněn. Takto upravený návrh zadání byl následně předložen zastupitelstvu obce ke schválení. Zadání územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Velký Ořechov dne 26. 2. 2015, usnesením č. 5/2/2015.

I.3. Návrh územního plánu

Návrh územního plánu zpracovala firma Stemio a.s., [REDAKCE] K projednání byla dokumentace předána v prosinci 2015.

Společné jednání o návrhu územního plánu

V souladu s ust. § 50 stavebního zákona pořizovatel zahájil projednání návrhu ÚP. Oznámení o společném jednání bylo zasláno dne 4. 1. 2016 dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Velký Ořechov a sousedním obcím. Krajskému úřadu byl předán návrh ÚP pro posouzení dle § 50 odst. 5 až 7. Návrh byl také doručen veřejnou vyhláškou a do 30 dnů ode dne doručení tj. do 22. 2. 2016 mohl každý uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky. Návrh byl vystaven k nahlédnutí od 8. 1. 2016 do 22. 2. 2016 u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování, dále na obecním úřadě ve Velkém Ořechově a na internetových stránkách - www.zlina.eu a www.velkyorechov.cz. Společné jednání o návrhu Územního plánu Velký Ořechov se uskutečnilo dne 25. 1. 2016 na Magistrátu města Zlína. Dotčené orgány mohly uplatnit u pořizovatele svá stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání, tj. do 24. 2. 2016. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky. Dne 26. 2. 2016 v souladu s § 50 odst. 7 zaslal pořizovatel krajskému úřadu obdržena stanoviska a připomínky. Po ukončení projednání v souladu s ust. § 51 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů viz níže část II. kap. 4), připomínek viz část IV.

Posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona vydal dne 29. 3. 2016 pod č.j. KUZL 16598/2016 souhlasné stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Požadavky nadřízeného orgánu dle ust. § 171 stavebního zákona

Doporučení pořizovateli návrh ÚP znovu přezkontrolovat a před veřejným projednáním upravit:

1. V návrhu ÚP Velký Ořechov je navržena cyklostezka, která navazuje na plochu dopravy D 12 v projednávaném návrhu ÚP Dobrkovice. Tato cyklostezka je zakreslena jen v Koordinačním výkrese a není pro ni v ÚP Velký Ořechov navržena samostatná plocha dopravy. V odůvodnění je uvedeno, že je vedena po stávající obecní účelové komunikaci bez požadavku na veřejnou prospěšnost a je slučitelná s ostatními funkcemi v území. Cyklostezka je vedena po stávající ploše Z - zemědělské, K - navržené ploše krajinné zeleně a V - navržené ploše výroby a skladování, ve kterých je dopravní infrastruktura v přípustném využití. V návrhu ÚP Dobrkovice je pro cyklostezku navržena plocha dopravy – D č. 12. Doporučení - sjednotit způsob navržení ploch pro tento záměr v ÚP Velký Ořechov a ÚP Dobrkovice a tím zajistit návaznost funkčních ploch na sousední území.
2. Provéřit vymezení zastavěného území v ÚP Velký Ořechov tak, aby bylo v souladu s ust. § 58 a § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Jde o zahrnutí pozemků intravilánu, tj. zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a zastavěných stavebních pozemků do zastavěného území, které je dle názoru nadřízeného orgánu na mnoha místech vymezeno v rozporu s výše uvedenými ustanoveními. Zastavěným stavebním pozemkem se, podle ust. § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Typickým příkladem zastavěného stavebního pozemku je stavební parcela, na které stojí rodinný dům případně hospodářské stavení, a s ní související zahrada.
3. Dne 25. 2. 2016 obdržel pořizovatel Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Magistrátu města Zlína, odboru životního prostředí a zemědělství, na základě ustanovení § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které je podle názoru nadřízeného orgánu nejasné, vnitřně rozporné. Obsahuje požadavky, které není možné v územním plánu uplatnit a další požadavky jsou nad rámec toho, co dotčenému orgánu zákon umožňuje.

Vnitřní rozpornost v tomto stanovisku spatřuje nadřízený orgán v tom, že dotčený orgán souhlasí s předloženým návrhem ÚP Velký Ořechov, avšak zároveň uplatňuje "připomínky" v 5 bodech. Tyto připomínky mají formu požadavků a podmínek na úpravu návrhu. Jedním z nich je požadavek na vypuštění plochy RI - pro individuální rekreaci - stav. V odůvodnění tohoto požadavku je, v rozporu se souhlasným stanoviskem, nesouhlas s vymezením této plochy.

V bodě 1. má dotčený orgán k plochám BI 3 a BI 5 podmínky pro zpracování územních studií, které chce uvést "přímo v územním plánu u regulativů ploch", které jsou nad rámec jeho kompetencí. Především požadavek na předložení územních studií orgánu ochrany přírody ke schválení. Pořizovatel schvaluje možnost využití územních studií, které podle § 25 stavebního zákona ověřují možnosti a podmínky změn v území, a nikdo jiný nemá tuto pravomoc stavebním zákonem svěřenu. Není tedy možné, aby bylo bez jakékoliv opory v zákoně souhlasné stanovisko dotčeného orgánu podmíněno jeho souhlasem k územní studii, která se bude zpracovávat. V územním plánu lze navrhovat podmínky pro zpracování územní studie, ale nesmí to být podmínky procesní.

V tomto bodě je už dopředu určeno jakým způsobem mají být v územních studiích vedeny trasy komunikací v plochách BI č. 3 a BI č. 5, včetně návrhu řešení v případě nesouhlasu vlastníků. Řešení dopravní infrastruktury v územích studiích a její posuzování nepřísluší dotčenému orgánu ochrany přírody a krajiny.

Plochy Z a K jsou ve stanovisku uvedené jako nezastavitelné, ale stavební zákon dle ust. § 2 odst. 1) písm. e) je nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to: 1. Pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání; 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha. V územním plánu jsou plochy Z a K plochy nezastavěné, ne nezastavitelné.

Jak je výše uvedeno, stanovisko dotčeného orgánu obsahuje údaje, které jsou navzájem v rozporu a požadavky, které tomuto dotčenému orgánu nepřísluší požadovat. Doporučení pořizovateli toto stanovisko vrátit jako stanovisko, které je vnitřně rozporné a obsahuje požadavky nad rámec jeho kompetencí.

Řešení:

1. Územní plán zohledňuje možnost realizace cyklostezky s napojením na k.ú. Dobrkovice. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, že je cyklostezka přípustná v jednotlivých dotčených plochách (§ 18 odst. 5 + podmínky plochy V 15) – řešení je zdůvodněno v textové i grafické části dokumentace. Řešení cyklostezky samostatnou zastavitelnou plochou je jednak svazující, a zároveň by vedlo k rozdrobení jednotlivých funkčních ploch a snížení čitelnosti. Nástrojem územního plánu je nejen vymezení samostatných ploch, ale taktéž odpovídající řešení prostřednictvím podmínek pro využití ploch, což je v kompetenci zpracovatele.
2. Zastavěné území je dle názoru zpracovatele a pořizovatele vymezeno v souladu s ust. § 58 a § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Byla znovu prověřena možnost jeho úpravy (rozšíření) ve vztahu k aktuálním výkladům tak, aby bylo vymezeno v kontextu dle ust. § 58 stavebního zákona a zároveň byly respektovány i oprávněné zájmy na ochranu rozsáhlých sadů a zahrad i celkového krajinného rázu sídla. Hranice intravilánu je hranice, která dle ust. § 58 odst. 2 patří do zastavěného území, což je územním plánem respektováno. Zákon, ani prováděcí vyhlášky nestanovuje, že to, co je v zastavěném území, musí být zákonitě vymezeno pro zástavbu. Vymezení zeleně v zastavěném území není v rozporu se zákonem.
3. Dotčený orgán byl vyzván k vydání nového stanoviska, to bylo vydáno 16. 5. 2016.

Úpravy v návrhu územního plánu od společného jednání

Do návrhu územního plánu byly doplněny požadavky nadřízeného orgánu, dotčených orgánů a požadavky na základě připomínek.

Úpravy:

- Bylo prověřeno a v některých částech obce upraveno zastavěné území, a to především na základě požadavků vlastníků pozemků, obce a z důvodu nutnosti respektování intravilánu.
- Byla nově vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení O č. 13, která navazuje na plochy výroby a skladování v jižní části obce.
- Za novodobou zástavbou v severní části obce byla nově vymezena plocha krajinné zeleně K č. 29 dle požadavku dotčeného orgánu.
- Na základě připomínek k návrhu byla rozšířena zastavitelná plocha individuálního bydlení BI č. 8, čímž došlo k vypuštění stávající plochy smíšené nezastavěného území (S*) a k vypuštění plochy sídelní zeleně (Z*) u hřbitova. V lokalitě u hřbitova na pozemcích p. č. 65/26, 2/6 a 2/2 bylo změněno funkční využití plochy ze Z* na BI a na p. č. 2/3 ze Z* na OH.
- V kap. F) přílohy č. 1 byly doplněny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u ploch individuálního bydlení (BI), ploch krajinné zeleně (K) a ploch zemědělských (Z) a doplněna definice použitých pojmů.
- V kap. J) přílohy č. 1 byly doplněny a upraveny pokyny pro řešení územních studií US1 a US2.

Řízení o územním plánu spojené s veřejným projednáním

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu ÚP spojené s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s ust. § 52 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína a Obecního úřadu Velký Ořechov v době od 5. 9. 2016 do 13. 10. 2016. K veřejnému projednání přizval pořizovatel jednotlivě obec Velký Ořechov, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce dopisem ze dne 31. 8. 2016. Veřejné projednání návrhu ÚP se konalo dne 5. 10. 2016 v zasedací místnosti budovy Mateřské školy Velký Ořechov č. p. 27. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti své námitky. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit svá stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny.

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP, který zaslal dne 7. 12. 2016 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnili svá stanoviska. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů viz níže část II. kap. 4), připomínek viz část IV., rozhodnutí o námitkách viz část III.

Úpravy v návrhu územního plánu po veřejném projednání

Do návrhu územního plánu byly doplněny především požadavky vyplývající z námitek a připomínek (rozhodnutí o námitkách viz část III., vyhodnocení připomínek viz část IV.

Úpravy:

- byla provedena změna funkčního využití u pozemků sadů a zahrad v lokalitě Podhumní z plochy sídelní zeleně (Z*) na plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) a individuálního bydlení (BI) - požadavek vlastníků pozemků a obce,
- nově byla vymezena zastavitelná plocha individuálního bydlení BI 30 - požadavek vlastníků pozemků,
- zastavitelná plocha SO.3 12 byla zařazena do ploch stávajících obytných vesnických (SO.3) - požadavek vlastníka pozemku,
- v textové části návrhu ÚP v kap. F):
 - u ploch individuální rekreace (RI), v nepřipustném využití, byly nahrazeny slova „nových staveb“ slovy „dalších staveb“ - požadavek obce a nadřízeného orgánu,
 - u ploch zemědělských (Z) byly, v podmíněně přípustném využití, doplněny pastevecké ohrady a v použitých pojmech byla doplněna jejich definice,
- u zastavitelných ploch individuálního bydlení BI 5 a BI 3 byla upravena míra rozmezí stavebních pozemků na 800 - 2000 m² - požadavek obce,
- na základě uvedených změn bylo doplněno odůvodnění návrhu ÚP. A dále byl v odůvodnění, z podnětu pořizovatele, v kap. B.2. přílohy č. 3 ve vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch upraven cílový rok na 2031 a předpokládaný počet obyvatel na 840, neboť se počítá s výchozím rokem 2016 a s výhledem na 15 let.

Řízení o územním plánu spojené s I. opakovaným veřejným projednáním

Z důvodu podstatné úpravy návrhu ÚP, ke které došlo na základě výsledků veřejného projednání, přistoupil pořizovatel k vypsání I. opakovaného veřejného projednání. Řízení o upraveném a posouzeném návrhu ÚP spojené s I. opakovaným veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s ust. § 52 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína a Obecního úřadu Velký Ořechov v době od 6. 2. 2017 do 16. 3. 2017. K veřejnému projednání přizval pořizovatel jednotlivě obec Velký Ořechov, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce dopisem ze dne 1. 2. 2017. Veřejné projednání návrhu ÚP se konalo dne 8. 3. 2017 v zasedací místnosti budovy Mateřské školy Velký Ořechov č. p. 27. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, dotčené osoby námítky a dotčené orgány a krajský úřad svá stanoviska k měněným částem.

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů viz níže část II. kap. 4), připomínek viz část IV, námítky uplatněny nebyly.

Předložení návrhu územního plánu do zastupitelstva k vydání

Pořizovatel předložil návrh územního plánu Zastupitelstvu obce Velký Ořechov k vydání. Zastupitelstvo na svém zasedání dne 29. 6. 2017 rozhodlo, že s předloženým návrhem nesouhlasí a vrátilo ho pořizovateli s následujícím pokynem k úpravě – vrácení domu na stav. parcele 184/1 do BI.

Úpravy v návrhu územního plánu po I. opakovaném veřejném projednání

Byla provedena změna funkčního využití pozemku p. č. st. 184/1 z plochy výroby a skladování na plochu individuálního bydlení a v kap. F) přílohy č. 1 bylo u ploch výroby a skladování vypuštěno podmíněně přípustné využití.

Dále byla dle katastru nemovitostí opravena chyba – na pozemku p. č. st. 369, kde se nachází myslivecká chata, byla vymezena plocha občanského vybavení.

Řízení o územním plánu spojené s II. opakovaným veřejným projednáním

Z důvodu podstatné úpravy návrhu ÚP, ke které došlo na základě požadavků zastupitelstva, přistoupil pořizovatel k vypsání II. opakovaného veřejného projednání. Řízení o upraveném a posouzeném návrhu ÚP spojené s II. opakovaným veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s ust. § 52 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína a Obecního úřadu Velký Ořechov v době od 18. 8. 2017 do 28. 9. 2017.

K veřejnému projednání přizval pořizovatel jednotlivě obec Velký Ořechov, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce dopisem ze dne 8. 8. 2017. Veřejné projednání návrhu ÚP se konalo dne 20. 9. 2017 na Obecním úřadě ve Velkém Ořechově č. p. 19. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, dotčené osoby námítky a dotčené orgány a krajský úřad svá stanoviska k měněným částem.

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů viz níže část II. kap. 4), námítky a připomínky uplatněny nebyly.

II. Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu

V souladu s ust. § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona pořizovatel přezkoumal a vyhodnotil soulad návrhu územního plánu:

1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Velký Ořechov je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 a v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje zahrnující právní stav ke dni 5. 10. 2012. Blíže viz příloha č. 3 – Textová část odůvodnění Územního plánu Velký Ořechov, kap. A.1.1. a A.1.2.

2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Velký Ořechov je zpracován v souladu s požadavky, které vychází z obecných podmínek stanovených v § 18 (cíle územního plánování) a v § 19 (úkoly územního plánování) stavebního zákona. Blíže viz příloha č. 3 – Textová část odůvodnění Územního plánu Velký Ořechov, kap. A.2.

3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Blíže viz příloha č. 3 – Textová část odůvodnění Územního plánu Velký Ořechov, kap. A.5.

4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrh územního plánu je projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných:

a) v rámci společného jednání o návrhu územního plánu:

- **Ministerstvo životního prostředí, Olomouc**

ze dne 20. 1. 2016, č. j. 368/ENV/16, 11/570/16

Z hlediska zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon

Bez připomínek.

- **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje**

ze dne 16. 2. 2016, č.j. KHSZL 00077/2016

Z hlediska zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Je vydáno souhlasné stanovisko, které se váže na splnění této podmínky: v navrhovaných plochách pro bydlení - plochy hromadného bydlení BH č. 1 - 2, individuálního bydlení BI č. 3 -10 a smíšené obytné vesnické SO.3 č. 11 - 12 v blízkosti stávajících zdrojů dopravní hlukové zátěže, požadují stanovit využití území pro bydlení pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu

zajištění ochrany před hlukem, tj. po doložení skutečnosti, že v chráněném venkovním prostoru a v chráněném venkovním a vnitřním prostoru staveb pro bydlení umístěovaných do shora uvedených ploch bude zajištěno nepřekročení hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb a pro denní a noční dobu v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Řešení: Podél silnic III. třídy je situována podstatná část zástavby obce a navrženy jsou i nové zastavitelné plochy pro bydlení č. 1, 2, 6 a 12. Dopravní zátěž u těchto silnic je minimální (údaje o sčítání dopravy se ani nesledují) a výraznější negativní vlivy z dopravy na pohodu bydlení nelze předpokládat. U všech ploch se navíc předpokládá situování zástavby min. 10 m od komunikace, čímž lze zajistit dostatečnou ochranu před hlukem. Současně předmětné plochy připouští zeleň i další opatření, která eliminují případné negativní hlukové zatížení. Vzhledem k intenzitě dopravy se tedy nepředpokládá výraznější hlukové zatížení a nejsou navrhovány konkrétní podmínky pro eliminaci hlukové zátěže. Další opatření lze zajistit taktéž přímo v rámci realizace stavby (již mimo podrobnost řešení územního plánu).

• **Krajský úřad Zlínského kraje – koordinované stanovisko**

ze dne 1. 2. 2016, č.j. KUZL 283/2016

Je uplatněno kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Bez připomínek. Je uplatněno souhlasné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Bez připomínek. Je vydáno souhlasné stanovisko.

Odbor dopravy a silničního hospodářství

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Bez připomínek. Je vydáno souhlasné stanovisko.

• **Magistrát města Zlína – koordinované stanovisko**

ze dne 16. 5. 2016, č.j. MMZL 001142/2016/05 (pozn. stanovisko ze dne 23. 2. 2015, č.j. MMZL 001142/2016 bylo zrušeno na základě stanoviska nadřízeného orgánu z 29. 3. 2016 č.j. KUZL 16598/2016).

Magistrát města Zlína na základě dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem ÚP velký Ořechov souhlasí za předpokladu zapracování jejich připomínek.

Odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPaZ)

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

Magistrát města Zlína, OŽPaZ jako příslušný vodoprávní úřad s návrhem souhlasí, neuplatňuje žádnou připomínku.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Magistrát města Zlína, OŽPaZ jako příslušný orgán ochrany přírody souhlasí, uplatňuje však tyto připomínky:

1. K regulativům ploch BI č. 3 a 5 budou doplněny další podmínky prostorového uspořádání pro zajištění ochrany krajinného rázu (ust. § 12):
 - a) navazující ulicová zástavba obce při zachování stávajícího charakteru zástavby, uliční řada s oboustrannou zástavbou, návaznost komunikací na stávající obecní cesty (zaokružování), vyloučena kobercová zástavba,
 - b) nová zástavba bude umístěována do vzdálenosti max. 30 m od komunikace dle stávajícího charakteru zástavby.
2. Za stávající novodobou zástavbou na horizontu na SV obce bude vymezen liniový prvek K nebo větší plocha S* tak, by se vytvořil pro obec typický prstenec zeleně, a došlo do budoucna ke zmírnění uplatnění nevhodně situované zástavby v dálkových pohledech a rušení siluety sídla s kostelem.
3. Nově vymezená plocha RI bude zmenšena na skutečnou velikost stavby dle katastru nemovitostí.

4. V ploše Z upravit regulativy: v podmíněně přípustném využití uvést místo oplocení (které je uvedeno v nepřípustném využití) dočasné oplocení sadů oplocenkami, ohradníky a pastevecké ohrady.
5. V ploše K upravit regulativy: do nepřípustného využití uvést i stavby pro zemědělství.

Řešení:

1. Do podmínek pro využití ploch BI č. 3 a 5 byl doplněn požadavek na respektování charakteru zástavby: ulicová s oboustrannou zástavbou s požadavkem na umístování do 30 m od komunikace.
2. Po konzultaci a dohodě se zpracovatelem byla vymezena plocha krajinné zeleně K č. 29 na SV řešeného území na horizontu za novodobou zástavbou.
3. Plocha individuální rekreace je vymezena v souladu se stavebním zákonem, zahrnuje i část pozemku souvisejícího s vlastní stavbou individuální rekreace. Pro ochranu území před nežádoucím umístování nové zástavby pro individuální rekreaci ve vymezené ploše je již stanovena podmínka, že je nepřipustné umístování dalších staveb pro individuální rekreaci viz kap. F. 1 přílohy č. 1.
4. Bylo konkretizováno oplocení uvedené v podmínkách pro využití ploch zemědělských na dočasné oplocení sadů a zahrad.
5. Do nepřipustného využití byly doplněny stavby pro zemědělství.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech

Magistrát města Zlína, OŽPaZ jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství souhlasí a neuplatnil žádné připomínky.

Upozornění: Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje z roku 2004 již není platný. Až do vyhlášení nového plánu odpadového hospodářství Zlínského kraje je třeba vycházet z aktuálního Plánu odpadového hospodářství České republiky pro období 2015 -2024.

Řešení: v odůvodnění územního plánu byl doplněn aktuálně platný dokument Plánu odpadového hospodářství.

Odbor městské zeleně

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích

Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů uplatnil následující připomínky:

- Plochu BI 7 zmenšit tak, aby její severní strana končila nejbližší 25 m od pozemků určených k plnění funkce lesa
- Plochu BI 8 zmenšit tak, aby její severní strana končila nejbližší 25 m od pozemků určených k plnění funkce lesa

Řešení: rozsah ploch zůstal zachován, do podmínek pro využití ploch bylo doplněno, že zástavba bude umístována minimálně 25 m od hranice PUPFL.

Odbor kultury

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní památkové souhlasí a uplatňuje pouze tyto připomínky: v návrhu ÚP je nutno zohlednit, že na území obce Velký Ořechov se nachází kulturní památky, vedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- kostel sv. Václava, rejstř. č. 38137 / 7-2115
- socha sv. Jana Nepomuckého, rejstř. č. 14677 / 7-2116
- socha sv. Josefa, rejstř. č. 35549 / 7-2117
- boží muka, restř. č. 14354 / 7-2118
- kříž, rejstř. č. 23202 / 7-2119
- tvrz - zámeček, rejstř. č. 12016 / 7-8471

Řešení: uvedené kulturní památky jsou v územním plánu respektovány a je zajištěna jejich ochrana – v rozsahu dle údajů o území bylo v textové i grafické části dopracováno.

Odbor stavebních a dopravních řízení

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí. Nebyly shledány důvody pro vydání nesouhlasného stanoviska k návrhu ÚP Velký Ořechov.

b) v rámci řízení o návrhu územního plánu – veřejné projednání:

• **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 11. 10. 2016, č.j. KUZL 59734/2016

Odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona souhlasí s návrhem ÚP Velký Ořechov, v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a souladu s politikou územního rozvoje.

Upozornění na nepřesnosti dle § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu a doporučení pořizovateli, aby byl návrh znovu překontrolovaný a před vydáním upravený:

1. V dokumentaci pro veřejné jednání bylo vymezeno zastavěné území, přesto jsou v ÚP Velký Ořechov stále ještě části intravilánu, které splňují požadavek stavebního zákona na zastavěné plochy v zastavěném území a zůstaly plochami nezastavěnými v zastavěném území. Doporučujeme upravit.
2. Hranice zastavěného území jsou v územním plánu v některých místech vedené napříč parcelami, ne po jejich hranicích, a nejsou ani spojnicí lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích, jak umožňuje ve výjimečných případech stavební zákon v ust. § 58 odst. 1. Doporučujeme toto vymezení zastavěného území upravit a případné výjimečné vedení hranice zastavěného území mimo hranice parcel řádně odůvodnit.
3. V územním plánu v kap. F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití je u navržených ploch pro individuální bydlení BI č. 3 a č. 5, v podmínkách prostorového uspořádání stanoven koeficient zastavění 50% a rozpětí výměry stavebních pozemků od 900 do 2000 m². Stejná podmínka je uvedena i v podmínkách pro pořízení územních studií. Doporučujeme podmínky prostorového uspořádání doplnit do kap. F) až na základě prověření v územních studiích. Dále je nezbytné řádně odůvodnit stanovení dolní i horní hranice rozpětí velikosti stavebních pozemků a výši koeficientu zastavění.
4. v územním plánu je jedna stávající plocha individuální rekreace - RI, se stanovením hlavního využití individuální rekreace. Zároveň je v nepřipustném využití navrženo: "nepřipustné je umísťování nových staveb pro individuální rekreaci" a "co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřipustné". Tyto podmínky si navzájem odporují. Není možné v podmínkách využití zakázat hlavní využití plochy. Doporučujeme upravit.

Řešení:

1. Plochy sídelní zeleně - Z* v lokalitě Podhumení, které se nachází v intravilánu obce (jedná se o zahrady a sady k rodinným domům) byly zařazeny do stávajících ploch smíšených obytných vesnických SO.3. a ploch individuálního bydlení – BI, a to především na základě požadavků některých vlastníků pozemků a obce uplatněných při řízení o návrhu ÚP.
2. Zastavěné území je v návrhu ÚP vymezeno v souladu s ust. § 58 a je respektována hranice intravilánu.
3. U lokalit BI 3 a BI 5 bude míra rozmezí pozemků se zastavěním ponechána v kap. F) i v podmínkách ÚS. Rozpětí velikosti stavebních pozemků a výše koeficientu zastavění je řádně zdůvodněno v Příloze č. 3 v kap. B.1.6.
4. Bude upraveno - v nepřipustném využití budou nahrazena slova „nových staveb“ slovy „dalších staveb“.

• **Ministerstvo životního prostředí, Olomouc**

ze dne 8. 9. 2016, č.j. 59287/ENV/16, 1629/570/16

Z hlediska zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon

Bez připomínek.

• **Krajský úřad Zlínského kraje – koordinované stanovisko**

ze dne 21. 9. 2016, č.j. KUZL 59735/2016

Krajský úřad Zlínského kraje na základě dílčích stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému návrhu Územního plánu Velký Ořechov kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Je vydáno souhlasné stanovisko.

Odbor dopravy a silničního hospodářství

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Bez připomínek. Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Magistrát města Zlína – koordinované stanovisko**

ze dne 12. 10. 2016, č.j. MMZL 111696/2016

Magistrát města Zlína na základě dílčích stanovisek, vydaných podle zvláštních právních předpisů, s upraveným návrhem ÚP Velký Ořechov souhlasí.

Odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPaZ)

Z hlediska zákona z. č. 254/2001 Sb., o vodách

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný vodoprávní úřad neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán ochrany přírody neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Odbor městské zeleně

Z hlediska zákona č. 289/195 Sb., o lesích

Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Odbor stavebních a dopravních řízení (OSaDR)

Magistrát města Zlína, OSaDR, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

- **Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj, Pobočka Zlín**

ze dne 14. 10. 2016, spisová zn. 12RP768/2016-525201, SPU 531046/2016/Mt.

Z hlediska zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Je vydáno souhlasné stanovisko, v katastrálním území Velký Ořechov probíhají přípravné práce k pozemkovým úpravám.

c) k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek

- **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 22. 12. 2016, č.j. KUZL 85385/2016

Odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona souhlasí s Návrhem rozhodnutí o námítkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Velký Ořechov z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

- **Ministerstvo životního prostředí, Olomouc**

ze dne 13. 12. 2016, č.j. 86155/ENV/16, 2289/570/16

Z hlediska zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon

Bez připomínek.

- **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje**

ze dne 2. 1. 2017, č.j. KHSZL 32707/2016

Z hlediska zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Krajský úřad Zlínského kraje – koordinované stanovisko**

ze dne 2. 1. 2017, č.j. KUZZL 81968/2016

Krajský úřad Zlínského kraje na základě dílčích stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Stanovisko orgánu ochrany ZPF bude k dalšímu stupni územně plánovací dokumentace uděleno za podmínky uvedení již konkrétních a nezbytných údajů, které jsou nutné k jejímu posouzení. V této fázi projednání stanovisko orgánu ochrany ZPF uplatnit nelze.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Je vydáno souhlasné stanovisko.

Odbor dopravy a silničního hospodářství

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Magistrát města Zlína – koordinované stanovisko**

ze dne 12. 1. 2017, č.j. MMZZL 157205/2016

Magistrát města Zlína na základě výše uvedených dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem souhlasí a uplatňuje kladné koordinované stanovisko za předpokladu zapracování připomínek orgánu ochrany přírody.

Odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPaZ)

Z hlediska zákona z. č. 254/2001 Sb., o vodách

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný vodoprávní úřad neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán ochrany přírody s návrhem rozhodnutí o námítkách a úpravou územního plánu souhlasí za předpokladu zapracování těchto připomínek:

V ploše SO.3, která byla vymezena z původní plochy Z* v JZ části obce, a stejně tak v sousední ploše BI, budou stanoveny podrobné regulativy prostorového řešení lokality s ohledem na zachování hodnoty krajinného rázu a jeho ochranu, kdy nesmí dojít zejména k narušení typického obrazu sídla obce v krajině, narušení dominanty kostela apod. Území by mělo být v případě umožnění zástavby řešeno pouze jednou přístupovou komunikací se stanovením max. vzdálenosti zástavby od této komunikace a minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků, s vyloučením dalších staveb v hloubce parcel, příčných dlouhých sjezdů po pozemcích atd. Zástavba bude respektovat stávající zachovaný charakter zástavby obce a bude vždy směrem k okraji obce ukončena prstencem zahrad. Požadujeme dopracovat vyhodnocení z hlediska ovlivnění krajinného rázu budoucí zástavbou a návrh územního plánu upravit tak, aby nedošlo k jeho negativnímu ovlivnění.

Řešení: v textové části návrhu územního plánu – příloha č. 1 v kap. F) jsou u ploch SO.3 uvedeny tyto podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - novou zástavbu pro bydlení umisťovat do vzdálenosti max. 30 m od veřejného prostoru, vymezeného zejména plochami veřejných prostranství (P*) a respektovat charakter původní zástavby (řadová až rozvolněná s vysokým podílem zeleně zahrad a sadů). Pro plochy BI je stanovena podmínka, že nová zástavba bude přirozeně začleněna do krajiny, resp. budou v maximální možné míře respektovány a podporovány plochy zahrad a sadů.

V kap. B) přílohy č. 1 ÚP jsou pak mimo jiné stanoveny tyto pravidla a zásady:

- respektovat krajinný ráz a charakter historické půdorysné stopy sídla s navazujícími sady a zahradami,
- nová zástavba nesmí narušovat cizorodým vzhledem nebo nepřirozenou barevností ráz stávající zástavby a nebude vytvářet negativní vizuální dominanty,

- nepovolovat umístování staveb na pohledově exponované horizonty a v pohledových osách, v zastavěném území respektovat výškovou hladinu zástavby a lokální dominanty.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí.

Odbor kultury

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Magistrát města Zlína, Odbor kultury, jako příslušný orgán státní památkové péče neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí.

Odbor stavebních a dopravních řízení (OSaDŘ)

Magistrát města Zlína, OSaDŘ, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí.

d) v rámci řízení o návrhu územního plánu – I. opakované veřejné projednání:

- **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 14. 3. 2017, č.j. KUZL 18700/2017

Odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona souhlasí s návrhem ÚP Velký Ořechov, v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a souladu s politikou územního rozvoje.

Upozornění na nepřesnosti dle § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu a doporučení pořizovatel, aby byl návrh znovu překontrolovaný a před vydáním upravený:

- sjednotit datum vyhotovení textové a grafické části (odlišná data u výkresů v jedné etapě pořizování).

Řešení: bylo upraveno.

- **Ministerstvo životního prostředí, Olomouc**

ze dne 21. 2. 2017, č.j. 8217/ENV/17, 249/570/17

Z hlediska zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon

Bez připomínek.

- **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 8. 3. 2017, č.j. KUZL 9047/2017

Odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Orgán ochrany přírody vydává stanovisko, dle § 45i odst. 1 výše uvedeného zákona, v tom smyslu, že uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Ve stanovisku je uvedeno, že změny v Územním plánu Velký Ořechov není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

- **Krajský úřad Zlínského kraje – koordinované stanovisko**

ze dne 9. 3. 2017, č.j. KUZL 9068/2017

Krajský úřad Zlínského kraje na základě dílčích stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k návrhu Územního plánu Velký Ořechov kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Bez připomínek. Je uplatněno souhlasné stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Je vydáno souhlasné stanovisko.

Odbor dopravy a silničního hospodářství

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Bez připomínek. Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Magistrát města Zlína – koordinované stanovisko**

ze dne 15. 3. 2017, č.j. MMZL 017153/2017

Magistrát města Zlína na základě dílčích stanovisek, vydaných podle zvláštních právních předpisů, s upraveným návrhem ÚP Velký Ořechov souhlasí a vydává kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPaZ)

Z hlediska zákona z. č. 254/2001 Sb., o vodách

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný vodoprávní úřad neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán ochrany přírody neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Odbor městské zeleně

Z hlediska zákona č. 289/195 Sb., o lesích

Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Odbor stavebních a dopravních řízení (OSaDR)

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Magistrát města Zlína, OSaDR, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

- **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje**

ze dne 13. 3. 2017, č.j. KHSZL 02543/2017

Z hlediska zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Je vydáno souhlasné stanovisko k měněným částem návrhu ÚP Velký Ořechov s upozorněním, že u ploch funkčně určených pro bydlení, které jsou umístěny v území zatíženém hlukem z dopravy na stávajících pozemních komunikacích, bude v rámci dalších stupňů řízení dle stavebního zákona Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně požadovat v souladu s § 77odst. 4 a 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, doložit, že v chráněných prostorech staveb pro bydlení umístovaných v těchto plochách nebude v důsledku hluku z dopravy na stávajících komunikacích docházet k překračování hygienických limitů hluku stanovených pro hluk z dopravy na pozemních komunikacích, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb a pro denní a noční dobu v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

e) v rámci řízení o návrhu územního plánu – II. opakované veřejné projednání:

- **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 14. 9. 2017, č.j. KUZL 62796/2017

Odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona souhlasí s návrhem ÚP Velký Ořechov, v částech řešení, které byly od I. opakovaného veřejného jednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a souladu s politikou územního rozvoje.

- **Ministerstvo životního prostředí, Olomouc**

ze dne 1. 9. 2017, č.j. MPZ/2017/570/319

Z hlediska zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon

Bez připomínek.

- **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 19. 9. 2017, č.j. KUZL 54055/2017

Odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Orgán ochrany přírody vydává stanovisko, dle § 45i odst. 1 výše uvedeného zákona, v tom smyslu, že předložená koncepce nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Ve stanovisku je uvedeno, že změny v Územním plánu Velký Ořechov není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

- **Krajský úřad Zlínského kraje – koordinované stanovisko**

ze dne 19. 9. 2017, č.j. KUZL 54622/2017

Krajský úřad Zlínského kraje na základě dílčích stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému návrhu Územního plánu Velký Ořechov ve fázi II. opakovaného veřejného projednání kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Bez připomínek. Je uplatněno souhlasné stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Bez připomínek. Je vydáno souhlasné stanovisko.

Odbor dopravy a silničního hospodářství

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Bez připomínek. Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Magistrát města Zlína – koordinované stanovisko**

ze dne 21. 9. 2017, č.j. MMZL 103314/2017

Magistrát města Zlína na základě dílčích stanovisek, vydaných podle zvláštních právních předpisů, s upraveným návrhem ÚP Velký Ořechov souhlasí a vydává kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPaZ)

Z hlediska zákona z. č. 254/2001 Sb., o vodách

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný vodoprávní úřad neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán ochrany přírody neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Odbor městské zeleně

Z hlediska zákona č. 289/195 Sb., o lesích

Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

Odbor stavebních a dopravních řízení (OSaDR)

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Magistrát města Zlína, OSaDR, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí.

III. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu

• **Námítka č. 1**

██████████ – vlastníci pozemku p.č. 37 v k.ú. Velký Ořechov,

doručeno dne 10. 10. 2016, č.j. MMZL 127777/2016

Text a odůvodnění námítky:

Připomínky proti návrhu územního plánu obce Velký Ořechov v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Podávající jako vlastníci níže uvedeného pozemku, tímto podávají v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů následující připomínky proti návrhu nového územního plánu obce Velký Ořechov (dále jen návrh územního plánu), k níže uvedenému bodu:

1. Podatelé jednoznačně požadují respektovat a vycházet z platného územního plánu obce Změna č. 3 - zastavěné území u ploch se způsobem využití ploch obytné zástavby - RD. Podatelé zejména požadují navrácení pozemků ze způsobu využití Z* - plochy sídelní zeleně zpět do původního způsobu využití zastavěného území.

Odůvodnění obecné připomínky:

Usnesením ZO č. 40/04/2010 ze dne 29. 4. 2010, bod 5 bylo schváleno vydání Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Velký Ořechov (zastavěné území). Zároveň bylo usnesením č. 40/04/2010 ze dne 29. 4. 2010, bod 4 konstatováno ověření, že návrh změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Velký Ořechov není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výsledkem řešení rozporů, se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

Na základě výše uvedeného podatelé konstatují, že Změna č. 3 - zastavěné území je doposud platná, byla řádně projednaná se všemi kompetentními dotčenými orgány a podle všech platných předpisů schválena. Obec Velký Ořechov, jakož i stavební úřad MMZ, podle ní doposud rozhodují a vydávají svá stanoviska, povolení či rozhodnutí. Zpracovatel UP musí ze stávajícího právního stavu vycházet. Na základě prostudování návrhu nového územního plánu a stávajícího platného plánu podatelé nenalezli žádný opodstatněný důvod s řádným odůvodněním přistoupení k tak významné změně (snížení ploch zastavěného území) a zásahu do práv vlastníků pozemků v obci Velký Ořechov.

Je nepřijatelné, aby byla neopodstatněným zásahem zmařena právní očekávání majitelů pozemků, jakož i vlastníků předmětných pozemků. Vlastníci předmětných pozemků činili v mezidobí, po dobu schváleného platného územního plánu Změna č. 3 - zastavěné území (od roku 2010), rozhodnutí a v dobré víře vynakládali vlastní finanční prostředky s respektováním dříve přijatých usnesení zastupitelstva obce, stávajících právních podmínek a limitů v území.

Předmětnou změnou stávajícího způsobu využití zastavěného území (plochy obytné zástavby - RD) dojde k neopodstatněnému znehodnocení využití pozemků ve vlastnictví jak podatelů, tak ostatních vlastníků pozemků dotčených výše uvedenou změnou. Je zřejmé, že tato část pozemků je plánována k využití pro příp. výstavbu příslušenství ke stávajícím či novým RD.

Je zřejmé, že tímto zásahem by byly zmařeny veškeré vynaložené finanční prostředky související s pořízením Změny č. 3 - zastavěné území, porušeny všechny dřívější dohody, které byly učiněny s obcí, jakož i porušení dřívějších usnesení obce Velký Ořechov související s vydáváním rozhodnutí v souladu s doposud platným UP Změna č. 3. Zároveň by byla zpochybněna vydaná rozhodnutí všech dotčených orgánů vydaných v souvislosti se Změnou č. 3 platného územního plánu.

2. Podatelé požadují navrátit níže uvedené parcely v celé ploše do ploch se způsobem využití BI - plochy individuálního bydlení, jako tomu bylo v současně schváleném platném UP Změna č. 3 - zastavěné území. Podatelé zásadně nesouhlasí s vyčleněním konkrétní části níže uvedené parcely do způsobu využití Z* -plochy sídelní zeleně.

Odůvodnění připomínky:

Usnesením ZO č. 40/04/2010 ze dne 29. 4. 2010, bod 5 bylo schváleno vydání Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Velký Ořechov (zastavěné území). Předmětná změna mj. zahrnovala i vymezení ploch obytné zástavby -RD. V těchto plochách byl zařazen i pozemek p. č. 37 v celé jejich výměře.

Vlastníci předmětného pozemku na základě prostudování návrhu nového územního plánu na výše uvedených konkrétních parcelách nenalezli žádný opodstatněný důvod ani odůvodnění přistoupení k tak významné změně (snížení ploch zastavěného území) a zásahu do jejich vlastnických práv. Není přípustné ze strany zpracovatele UP tak významně negativně ovlivnit (omezit) části využití předmětného pozemku jako plochu Z*. Nový návrh územního plánu významně znehodnocuje pozemek podatelů. S tím podatelé zásadně nesouhlasí. S odvoláním na výše uvedené podatelé žádají o navrácení pozemku (viz níže přiložený tabulkový přehled), s dřívějším využitím plochy obytné zástavby - RD (vymezení zastavěného území) ze způsobu využití Z* -plochy sídelní zeleně do původního způsobu využití jako tomu je u Změny č. 3 - zastavěné území. Pokud by pořizovatel a zpracovatel UP nerespektoval tento požadavek, došlo by jednak k porušení dříve přijatých usnesení obce a dále pak by jednoznačně došlo k neopodstatněné újmě na vlastnických právech podatelů. Ve vazbě na výše uvedené by pak podatelům nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména vlastních zmařených investic do předmětných lokalit, právní cestou.

Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

č.p.	k.ú.	Vlastník (jméno)
37	Velký Ořechov	

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Zařazení pozemku p.č. 37 v k.ú. Velký Ořechov do stávajících ploch určených k bydlení – plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010.

Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy.

Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznámá, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Z uvedené námitky není zřejmé, jaká rozhodnutí činili vlastníci pozemků a kam vynakládali v dobré víře finanční prostředky ani k jakému znehodnocení došlo.

Vzhledem k tomu, že se parcela č. 37 nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a je dle katastru nemovitostí vedena jako zahrada a tak je taky užíván a v lokalitě Podhumní bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky sadů a zahrad nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3.

• **Námitka č. 2:**

██████████ – vlastník pozemku p.č. 33/1 v k.ú. Velký Ořechov

doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128498/2016

Text a odůvodnění námitky:

Námitka proti připravovanému územnímu plánu Velkého Ořechova.

Tímto podávám námitku proti připravovanému územnímu plánu obce Velký Ořechov z níže uvedeného důvodu.

Jsem majitelka pozemku p.č. 33/1 LV č. 178 v obci a katastrálním území Velký Ořechov, který je v doposud platném územním plánu 06/2009 zahrnut do plochy obytné zástavby - rodinné domy. Z tohoto důvodu byla provedena příprava pro zřízení inženýrských sítí. Vzhledem k tomu, že územní plán je východiskem pro povolování staveb, byla by uskutečněním navrhované změny územního plánu zmařena dosavadní investice a bylo by znemožněno využití stávající parcely jako plánovaného stavebního pozemku, neboť úřady nesmějí schválit žádnou stavbu, která neodpovídá územnímu plánu. Jelikož mám dospělé vnuky, kteří plánují stavbu rodinného domu na tomto pozemku, nesouhlasím s připravovanou změnou a požaduji zachování stávajícího stavu platného územního plánu i v územním plánu novém.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Zařazení pozemku p.č. 33/1 v k.ú. Velký Ořechov do stávajících ploch určených k bydlení – plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy. Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznamená, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Z uvedené námitky není zřejmé, jaká rozhodnutí činili vlastníci pozemků a kam vynakládali v dobré víře finanční prostředky ani k jakému znehodnocení došlo.

Vzhledem k tomu, že se parcela č. 33/1 nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a je dle katastru nemovitostí vedena jako zahrada a tak je taky užíván a v lokalitě Podhumní bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky sadů a zahrad nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3.

• **Námitka č. 3:**

██████████ – vlastník pozemků p.č. 36/7 a 35/2 v k.ú. Velký Ořechov

doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128508/2016

Text a odůvodnění námitky:

Námitka proti připravovanému územnímu plánu Velkého Ořechova.

Tímto podávám námitku proti připravovanému územnímu plánu obce Velký Ořechov z níže uvedeného důvodu.

Jsem majitelka pozemků p.č. 36/7 LV č. 38 a p.č. 35/2 LV č.38 v obci a katastrálním území Velký Ořechov, který je v doposud platném územním plánu 06/2009 zahrnut do plochy obytné zástavby - rodinné domy. Z tohoto důvodu byla provedena příprava pro zřízení inženýrských sítí. Vzhledem k tomu, že územní plán je východiskem pro povolování staveb, byla by uskutečněním navrhované změny územního plánu zmařena dosavadní investice a bylo by znemožněno využití stávajících parcel jako plánovaných stavebních pozemků, neboť úřady nesmějí schválit žádnou stavbu, která neodpovídá územnímu plánu. Nesouhlasím s připravovanou změnou a požaduji zachování stávajícího stavu platného územního plánu i v územním plánu novém.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Zařazení pozemků p.č. 36/7 a 35/2 v k.ú. Velký Ořechov do stávajících ploch určených k bydlení – plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy. Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznamená, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Z uvedené námitky není zřejmé, jaká rozhodnutí činili vlastníci pozemků a kam vynakládali v dobré víře finanční prostředky ani k jakému znehodnocení došlo.

Vzhledem k tomu, že se parcely č. 36/7 a 35/2 nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zahrady a tak jsou taky užívány a v lokalitě Podhumní bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky sadů a zahrad nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3.

• **Námitka č. 4:**

██████████ - vlastníci pozemků p.č. 36/6, 35/1 a 71/3 v k.ú. Velký Ořechov

doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128511/2016

Text a odůvodnění námítky:

Námitka proti připravovanému územnímu plánu Velkého Ořechova.

Tímto podáváme námitku proti připravovanému územnímu plánu obce Velký Ořechov z níže uvedeného důvodu.

Jsme majitelé pozemků p.č. 36/6 LV č. 407 a p.č. 35/1 LV č.407 a zastavěné plochy p.č. 71/3 LV č. 407 v obci a katastrálním území Velký Ořechov, které jsou v doposud platném územním plánu 06/2009 zahrnuty do plochy obytné zástavby - rodinné domy. Z tohoto důvodu byla provedena příprava pro zřízení inženýrských sítí. Vzhledem k tomu, že územní plán je východiskem pro povolování staveb, byla by uskutečněním navrhované změny územního plánu zmařena dosavadní investice a bylo by znemožněno využití stávajících parcel jako plánovaných stavebních pozemků, neboť úřady neschválí žádnou stavbu, která neodpovídá územnímu plánu. Nesouhlasíme s připravovanou změnou a požadujeme zachování stávajícího stavu platného územního plánu i v územním plánu novém.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Zařazení pozemků p.č. 36/6, 35/1 a 71/3 v k.ú. Velký Ořechov do stávajících ploch určených k bydlení – plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy. Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznamená, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Z uvedené námitky není zřejmé, jaká rozhodnutí činili vlastníci pozemků a kam vynakládali v dobré víře finanční prostředky ani k jakému znehodnocení došlo.

Vzhledem k tomu, že se parcely č. 36/6, 35/1 a 71/3 nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a p.č. 36/6, 35/1 jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zahrady a tak jsou taky užívány a v lokalitě Podhumní bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3.

• **Námitka č. 5:**

██████████ – vlastník pozemků p.č. 36/8 a 36/9 v k.ú. Velký Ořechov

doručeno dne 12. 10. 2016, č.j. MMZL 129193/2016

Text a odůvodnění námitky:

Námitka proti připravovanému územnímu plánu Velkého Ořechova.

Tímto podávám námitku proti připravovanému územnímu plánu obce Velký Ořechov z níže uvedeného důvodu.

Jsem majitelem pozemků p. č. 36/8 a 36/9 v obci a katastrálním území Velký Ořechov, které jsou doposud v platném územním plánu z roku 06/2009 zahrnuty do obytné zástavby - rodinné domy. Vzhledem k tomu, že územní plán je východiskem pro povolování staveb, byla by uskutečněním navrhované změny územního plánu tato parcela znehodnocena, neboť úřady nesmějí schválit žádnou stavbu, která neodpovídá územnímu plánu. Mám dvě dcery, které si na uvedeném pozemku chtějí postavit rodinný dům, a proto kategoricky odmítám připravovanou změnu a požaduji zachování stávajícího stavu platného územního plánu i v územním plánu novém.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Zařazení pozemků p.č. 36/8 a 36/9 v k.ú. Velký Ořechov do stávajících ploch určených k bydlení – plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy. Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznamená, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Vzhledem k tomu, že se parcely č. 36/8 a 36/9 nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zahrady a tak jsou taky užívány a v lokalitě Podhumní bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky sadů a zahrad nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3.

• **Námítka č. 6:**

██████████ – vlastník pozemku p.č. 36/10 v k.ú. Velký Ořechov

doručeno dne 12. 10. 2016, č.j. MMZL 129195/2016

Text a odůvodnění námítky:

Námítka proti připravovanému územnímu plánu Velkého Ořechova.

Tímto podávám námítku proti připravovanému územnímu plánu obce Velký Ořechov z níže uvedeného důvodu.

Jsem majitelem pozemku p. č. 36/10 na LV 575 v obci a katastrálním území Velký Ořechov, které jsou doposud v platném územním plánu z roku 06/2009 zahrnuty do obytné zástavby - rodinné domy. Vzhledem k tomu, že územní plán je východiskem pro povolování staveb, byla by uskutečněním navrhované změny územního plánu tato parcela znehodnocena, neboť úřady nesmějí schválit žádnou stavbu, která neodpovídá územnímu plánu. V budoucnu si chci na pozemku postavit rodinný dům, a proto kategoricky odmítám připravovanou změnu a požaduji zachování stávajícího stavu platného územního plánu i v územním plánu novém.

Rozhodnutí o námítce: námítce se vyhovuje částečně.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Zařazení pozemku p.č. 36/10 v k.ú. Velký Ořechov do stávajících ploch určených k bydlení – plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy. Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznamená, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Vzhledem k tomu, že se parcela č. 36/10 nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a je dle katastru nemovitostí vedena jako zahrada a tak je taky užíván a v lokalitě Podhumní bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky sadů a zahrad nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3.

• **Námítka č. 7:**

██████████ – vlastník pozemků p.č. 701/1 a 702/1 v k.ú. Velký Ořechov

doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128494/2016

Text a odůvodnění námítky:

Námítka proti vyřazení parcel z návrhu zastavěného území v připravovaném územním plánu pro obec Velký Ořechov.

Vyjadřuji tímto námitku proti vyřazení částí parcel 701/1 a 702/1 v mém vlastnictví v k.ú. Velký Ořechov, které byly v dosud platné verzi součástí území s plánovanou výstavbou rodinných domů. Nevidím důvod, aby tyto parcely byly z plánované výstavby vyloučeny, když zde mohly být dosud. Zakoupil jsem je v dobré víře, že připravím stavební parcely pro své děti. Tímto krokem dochází k jejich znehodnocení. Nově připravovaný územní plán jde evidentně proti záměrům řady vlastníků parcel a nebere v úvahu práva vlastníků a poškozuje i rozvoj obce v dalších letech. Pokud bude přesto návrh územního plánu schválen, hodlám žádat jeho změnu.

Rozhodnutí o námítce: námítce se vyhovuje částečně.

Zařazení části pozemků p.č. 701/1 a p.č. 702/1 do zastavitelné plochy individuálního bydlení – BI se vyhovuje.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do zastavitelných ploch pro individuální bydlení byla zařazena pouze část pozemků tak, aby nebyly zcela zmařeny vynaložené finanční prostředky vlastníka pozemku a zároveň se moc neprodužoval průjezdní úsek obcí na silnici III/49718. Požadavku bylo vyhověno na pokyn obce.

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy. Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznamená, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

• **Námítka č. 8:**

██████████ – vlastník pozemků p.č. 1516/4 a 697/2 v k. ú. Velký Ořechov

doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128514/2016

Text a odůvodnění námítky:

Námítka proti připravovanému územnímu plánu Velkého Ořechova.

Tímto podávám námítku proti připravovanému územnímu plánu obce Velký Ořechov z níže uvedeného důvodu.

Jsem majitelem pozemků p.č. 1516/4 a 697/2 v obci a katastrálním území Velký Ořechov, které jsou v doposud platném územním plánu z roku 06/2009 zahrnuty do plochy obytné zástavby - rodinné domy. Z tohoto důvodu byly na pozemku p.č. 697/2 vybudovány veškeré inženýrské sítě (IS), a to přes sousední pozemek p.č. 697/4. Při vybudování IS bylo nutné provést protlaky pod hlavní komunikací směr Velký Ořechov - Doubravy. Náklady na vybudování IS dosáhly vysoké finanční částky. Vzhledem k tomu, že územní plán je východiskem pro povolování staveb, byla by uskutečněním navrhované změny územního plánu celá moje dosavadní investice absolutně znehodnocena, neboť úřady nesmějí schválit žádnou stavbu, která neodpovídá územnímu plánu. Mám dospělé syny, kteří si na uvedeném pozemku chtějí postavit rodinný dům, a proto kategoricky odmítám připravovanou změnu a požaduji zachování stávajícího stavu platného územního plánu i v územním plánu novém.

Rozhodnutí o námítce: námítce se vyhovuje částečně.

Zařazení části pozemku p.č. 697/2 v k.ú. Velký Ořechov do zastavitelné plochy individuálního bydlení - BI se vyhovuje.

Požadavku zařazení pozemku p.č. 1516/4 v k.ú. Velký Ořechov do zastavitelné plochy individuálního bydlení - BI se nevyhovuje.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP v ÚP novém se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do zastavitelných ploch pro individuální bydlení byla zařazena pouze část pozemku p.č. 697/2 tak, aby nebyly zcela zmařeny vynaložené finanční prostředky vlastníka pozemku a zároveň se moc neprodlužoval průjezdní úsek obcí na silnici III/49718. Požadavku bylo vyhověno na pokyn obce. Pozemek p.č. 1516/4, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití silnice, bude ponechána v plochách pro silniční dopravu.

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy. Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznamená, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

• **Námítka č. 9:**

██████████ – vlastník pozemků p.č. 918/2 a 919/1 v k.ú. Velký Ořechov

doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128973/2016

Text a odůvodnění námítky:

Námítka proti návrhu územního plánu obce Velký Ořechov v souladu s § 52 se zákonem Č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Podatel jako vlastník níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů následující námítka proti návrhu nového územního plánu obce Velký Ořechov (dále jen návrh územního plánu), k níže uvedeným bodům:

Změna využití parcel č. 918/2 a 919/1 jako BI - plochy individuálního bydlení (návrh)

Podatel v souvislosti s novým územním plánem žádá o přehodnocení v současnosti navrženého využití plochy pozemků s p.č. 918/2 a p.č. 919/1 a 919/2 jako plochy S* na plochu BI - plochy individuálního bydlení (návrh) s následujícím odůvodněním.

Jedná se o pozemky, které bezprostředně navazují (sousedí) s pozemky situovanými pro RD na p.č. 922/4, 922/3, 922/1, 922/2 a navazující. Jedná se o plně srovnatelné pozemky, které jsou v novém ÚP vymezeny se způsobem využití BI -plochy individuálního bydlení (návrh). Tato změna je v souladu se zásadami urbanistické koncepce uvedené na str. 7, bod C.1: „*zakomponovat novou obytnou zástavbu v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby*“. Naopak tyto plochy společně vytváří celek, který v žádném případě lokalitu urbanisticky neznehodnocuje, ale respektuje širší urbanisticko-estetické vazby v území a nejedná se o volnou krajinu. Zároveň lze tuto lokalitu bezproblémově napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Tyto pozemky lze stavebně-technicky využít i bez nutnosti významných investic obce do budování dopravní a technické infrastruktury (které by bylo možné pořídit prostřednictvím přímo budoucích stavebníků). V budoucnu podatel plánuje předání části pozemků svým potomkům, kteří se mohou stát spolu se svými rodinami plnohodnotnými občany obce a tím se podílet na jejím rozvoji, aniž by byli nuceni zakládat rodinu v jiných obcích.

S odvoláním na výše uvedené podatel žádá o změnu způsobu využití p.č. 918/2 v celé ploše (1294m²) a 919/1 (468m²) i 919/2 (446m²) z plochy S* - smíšené nezastavěného území do BI - plochy individuálního bydlení (návrh).

Rozhodnutí o námítce: námítka se zamítá.

Zařazení pozemků p.č. 918/2, 919/1 a 919/2 v k.ú. Velký Ořechov do zastavitelné plochy individuálního bydlení - BI se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č. 918/2, 919/1 a 919/2 v k.ú. Velký Ořechov budou ponechány v plochách smíšených nezastavěného území – S*. Jedná se o pozemky orné půdy resp. trvalých travních porostů nesouvisející již bezprostředně s bydlením.

Jednalo by se o nežádoucí zástavbu v zahradách rodinných domů, což by vedlo k vytvoření druhé řady zástavby v zahradách. Takováto zástavba je s ohledem na zvýšenou ochranu krajinného rázu a charakter zástavby na okolních pozemcích nežádoucí. Mimo to je v obci navrženo maximální možné množství zastavitelných ploch pro rodinnou výstavbu, pokrývající potřeby pro bydlení.

• **Námítka č. 10:**

– vlastníci pozemků v k.ú. Velký Ořechov

doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128980/2016

Text a odůvodnění námítky:

Připomínky proti návrhu územního plánu obce Velký Ořechov v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, tímto podávají v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů následující připomínky proti návrhu nového územního plánu obce Velký Ořechov (dále jen návrh územního plánu), k níže uvedeným bodům:

1. Podatelé jednoznačně požadují při zpracování nového ÚP respektovat a vycházet z v současnosti platného územního plánu obce Změna č. 3 - zastavěné území u ploch se způsobem využití ploch obytné zástavby - RD. Podatelé zejména požadují navrácení pozemků ze způsobu využití S* - plochy smíšené nezastavěného území a Z* - plochy sídelní zeleně zpět do původního způsobu využití zastavěného území.

Odůvodnění obecné připomínky:

Usnesením ZO č. 40/04/2010 ze dne 29. 4. 2010, bod 5 bylo schváleno vydání Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Velký Ořechov (zastavěné území). Zároveň bylo usnesením č. 40/04/2010 ze dne 29. 4. 2010, bod 4 konstatováno ověření, že návrh Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Velký Ořechov není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výsledkem řešení rozporů, se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu. Na základě výše uvedeného podatelé konstatují, že Změna č. 3 - zastavěné území je doposud platná, byla řádně projednaná se všemi kompetentními dotčenými orgány a podle všech platných předpisů schválena. Obec Velký Ořechov, jakož i stavební úřad MMZ, podle ní doposud rozhodují a vydávají svá stanoviska, povolení či rozhodnutí. Zpracovatel ÚP musí ze stávajícího právního stavu vycházet. V textové části ÚP je na str. 6, odst. B.1 je jako základní koncepce rozvoje území obce uvedeno: „... posilování v maximální možné míře především funkce obytné, umožnění rozvoje jiných funkcí slučitelných s hlavním využitím“. Nicméně nově navržený územní plán je podle podatelů s touto hlavní koncepcí v rozporu, jelikož výrazně redukuje stávající rozsah zastavěného území obce. Tím podle podatelů eliminuje možnosti (prostřednictvím stávajících a příp. nově přichozících) občanů pro naplňování přirozených podmínek udržitelného rozvoje. Je nepřijatelné, aby byla tak neopodstatněným zásahem zmařena právní očekávání občanů obce, jakož i vlastníků předmětných nemovitostí. Na základě prostudování návrhu nového územního plánu a stávajícího platného plánu podatelé nenalezli žádný opodstatněný důvod s řádným odůvodněním k přistoupení k tak významné změně (snížení ploch zastavěného území) a zásahu do práv vlastníků předmětných nemovitostí v obci Velký Ořechov. Vlastníci předmětných nemovitostí činili v mezidobí, po dobu schváleného platného územního plánu Změna č. 3 - zastavěné území (od roku 2010), rozhodnutí a v dobré víře vynakládali vlastní finanční prostředky s respektováním dříve přijatých usnesení zastupitelstva obce, stávajících právních podmínek a limitů v území.

Předmětnou změnou stávajícího způsobu využití zastavěného území (plochy obytné zástavby - RD) dojde k neopodstatněnému znehodnocení využití pozemků ve vlastnictví jak podatelů, tak ostatních vlastníků pozemků dotčených výše uvedenou změnou. Je zřejmé, že tato část pozemků je plánována k využití pro příp. výstavbu příslušenství ke stávajícím či novým RD nebo k realizaci hospodářsko-technického zázemí či realizaci investic obdobné povahy. Je zřejmé, že tímto zásahem by byly zmařeny veškeré vynaložené finanční prostředky související s pořízením Změny č. 3 - zastavěné území, porušeny všechny dřívější dohody, které byly učiněny s obcí, jakož i porušení dřívějších usnesení obce Velký Ořechov související s vydáváním rozhodnutí v souladu s doposud platným ÚP Změna č. 3. Zároveň by byla zpochybněna vydaná rozhodnutí všech dotčených orgánů vydaných v souvislosti se Změnou č. 3 platného územního plánu.

Výše uvedený požadavek byl jednohlasně vznesen všemi přítomnými občany v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Velký Ořechov dne 5. 10. 2016. Tento obecný požadavek byl důrazně požadován přítomnými zaznamenat i do zápisu z veřejného projednání zapsaném pořizovatelem ÚP. Přítomní odůvodňovali tento požadavek jako neodůvodnitelný zásah do jejich majetkových práv, zmaření realizovaných investic a jednoznačné znehodnocení nemovitého vlastnictví občanů.

Dále pak může mít nerespektování tohoto požadavku dalekosáhlé dopady směrem k obci ve vazbě na odliv stávajících občanů obce z důvodu nemožnosti výstavby RD mimo vymezené plochy v zastavitelných plochách ať již z důvodu finančních, či majetkových (nezájem stávajících vlastníků prodat nemovitosti ve vytipovaných lokalitách pro bydlení apod.). V konečném důsledku by se tento jev negativně projevil i na nižším disponování s ekonomickými prostředky obce.

S odvoláním na výše uvedené podatelé důrazně žádají o navrácení pozemků, s dřívějším využitím plochy obytné zástavby - RD (vymezení zastavěného území) ze způsobu využití S* - plochy smíšené nezastavěného území či Z* - plochy sídelní zeleně do původního způsobu využití jako tomu je doposud u Změny č. 3 - zastavěné území. Pokud by pořizovatel a zpracovatel UP nerespektoval tento požadavek, došlo by jednak k porušení dříve přijatých usnesení obce a dále pak by jednoznačně došlo k neopodstatněné újmě na vlastnických právech podatelů. Ve vazbě na výše uvedené by pak podatelům nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména vlastních zmařených investic do předmětných lokalit, právní cestou.

2. Podatelé jednoznačně požadují zrušení stanovených výškových a plošných regulativ u ploch BI - plochy individuálního bydlení a ponechat pouze obecné podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Odůvodnění obecné připomínky:

V textové části územního plánu u bodu F.1 podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření je na str. 14 u funkční plochy BI - plochy individuálního bydlení uvedena výšková a plošná regulace zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále pak pro plochy s označením 3, 5, 7, 8 s čímž podatelé zásadně nesouhlasí. Podle jejich názoru je nepřijatelné stanovovat vymezení rozpětí výměry pozemků v rozmezí 900 - 2000 m² a dále pak koeficient zastavění max. 50%. Vzhledem k charakteru obce a struktury obyvatelstva jsou tyto podmínky diskriminační vůči ekonomicky slabšímu obyvatelstvu či naopak ekonomicky silnému občanovi, z důvodu nutnosti pořizovat pozemky pro bydlení v minimálním či maximálním rozsahu. Tato podmínka je zcela neopodstatněná ať již z technického hlediska (RD se běžně umísťují na pozemky o velikosti např. 600 m²) nebo naopak lze stavební parcely spolu se zelení či sadovými úpravami pojet nad výměru 2000 m². To se váže i ke koeficientu zastavění, kdy zejména u menších výměr parcel dochází k překročení 50% zastavěnosti parcely. Dále pak i výškové regulativy či odstupy od hranic pozemků plnících funkci lesa či veřejná prostranství stanovená nad rámec ochranných pásem stanovených příslušnými zákony jsou nadbytečným handicapem zastavěného území a nově navržených zastavitelných ploch. Vzhledem k velikosti obce a struktuře obyvatelstva je nutné v co nejširší míře vytvářet podmínky pro její udržitelný rozvoj a tím co nejméně omezovat majetková práva vlastníků v těchto lokalitách.

S odvoláním na výše uvedené podatelé žádají o zrušení stanovených výškových a plošných regulativ u ploch BI - plochy individuálního bydlení a ponechat pouze obecné podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu. Zejména zrušení koeficientu zastavění a rozpětí výměry stavebních pozemků.

Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

č.p.	k.ú.	Vlastník (jméno)
65/23	Velký Ořechov	██
88/17	Velký Ořechov	██
65/4	Velký Ořechov	████████████████████
65/26	Velký Ořechov	████████████████████
2/6	Velký Ořechov	████████████████████
2/2	Velký Ořechov	████████████████████
918/1	Velký Ořechov	██
918/2	Velký Ořechov	████████████████████
919/1	Velký Ořechov	████████████████████
388/1	Velký Ořechov	████████████████████
388/2	Velký Ořechov	████████████████████

388/5	Velký Ořechov	
-------	---------------	--

Rozhodnutí o námitkách:

- **ad 1 - námitce se vyhovuje částečně.**

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Požadavku zařazení ploch S* do stávajících ploch určených k bydlení se nevyhovuje.

Požadavku zařazení ploch Z* v lokalitě Podhumní do stávajících ploch určených k bydlení se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z důvodu procesní opatrnosti byla připomínka vyhodnocena jako námitka.

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy.

Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznámá, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Z uvedené námitky není zřejmé, jaká rozhodnutí činili vlastníci pozemků a kam vynakládali v dobré víře finanční prostředky ani k jakému znehodnocení došlo.

Vzhledem k tomu, že se pozemky v lokalitě Podhumní nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zahrady a sady a tak jsou taky užívány a v dané lokalitě bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky sadů a zahrad nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3 a ploch individuálního bydlení - BI.

- **ad 2 - námitce se nevyhovuje.**

Požadavku zrušit výškové a plošné regulativy u ploch BI se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z důvodu procesní opatrnosti byla připomínka vyhodnocena jako námitka.

Maximální výškové hladina zástavby pro plochy individuálního bydlení v zastavěném území byla zvolena s ohledem na stávající zástavbu - max. 2 NP a podkroví. Jedná se o výškovou hladinu, která již odpovídá stávající zástavbě. Pro zastavitelné plochy je s ohledem na polohu některých ploch a ochranu krajinného rázu stanoveno max. 1 NP + podkroví. Pro plochy BI č. 3 a 5 je stanoveno rozpětí velikosti stavebních pozemků na 800 – 2000 m² a koeficient zastavění 50%. Tato regulace vychází jednak ze schváleného zadání (stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa), jednak z charakteru stávající zástavby a velikosti pozemků k ní přináležejících a také ze snahy, aby nová zástavba v dané lokalitě nevykazovala znaky městského způsobu zastavění, které pro obec Velký Ořechov, nacházející se dle aktuálních územně analytických podkladů v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu jsou cizí. Rozpětí velikosti stavebních pozemků včetně koeficientu zastavění 50% má zajistit vesnický charakter zástavby s požadovaným množstvím zeleně a je to legitimně stanovený prostorový regulativ v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami. Ochrana krajinného rázu a architektonických a urbanistických hodnot je jedním z prvořadých úkolů územního plánování. Krajinný ráz území je výjimečný, a je určován mimo jiné i historickým vývojem sídla (původní zástavba s vyšším podílem hospodářské složky) s navazujícími zahradami a sady. Ochrana krajinného rázu byla podřízena i urbanistická koncepce, včetně stanovení rozpětí velikosti stavebních pozemků.

• **Námítka č. 11:**

██████████ – vlastník pozemku p.č. 88/4 v k.ú. Velký Ořechov
doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128801/2016

Text a odůvodnění námítky:

Námítka vlastníka pozemků proti návrhu Územního plánu Velký Ořechov.

Jako spoluvlastník parcely č. 88/4 o celkové výměře 2334 m² nesouhlasím s návrhem plochy krajinné zeleně na parcele č. 88/4 k.ú. Velký Ořechov (779679) v návrhu ÚP Velký Ořechov a požaduji zakreslení plochy rezervy pro bydlení na parcele č. 88/4 k.ú. Velký Ořechov (779679).

Navržené řešení v ÚP Velký Ořechov znehodnocuje pozemky vlastníků v dané lokalitě a je ostatnímu řešení obce tvarově cizí.

Rozhodnutí o námítce: námítka se zamítá.

Požadavku vypuštění návrhové plochy krajinné zeleně - K 29 se nevyhovuje.

Požadavku vymezení plochy rezervy pro bydlení se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrhová plocha krajinné zeleně - K 29 bude v návrhu ÚP ponechána, jedná se o plochu, která byla vymezena na základě požadavku dotčeného orgánu - Magistrátu města Zlína, Odboru životního prostředí. Ten ve svém stanovisku mimo jiné požadoval následující: za stávající novodobou zástavbou na horizontu na SV obce bude vymezen liniový prvek K nebo větší plocha S* tak, by se vytvořil pro obec typický prstenec zeleně a došlo do budoucna ke zmírnění uplatnění nevhodně situované zástavby v dálkových pohledech a rušení siluety sídla s kostelem.

Plochy rezerv pro bydlení v této lokalitě byly prověřeny a po dohodě s obcí byly vypuštěny.

• **Námítka č. 12:**

██████████ – vlastník pozemku p.č. 88/67 v k.ú. Velký Ořechov
doručeno dne 12. 10. 2016, č.j. MMZL 129375/2016

Text a odůvodnění námítky:

Námítka k připravovanému ÚP Velkého Ořechova.

Tímto podávám námítku proti zřízení plochy K – plocha krajinné zeleně za výstavbou nových rodinných domů v lokalitě Hájký na mé parcele č. 88/67. Nesouhlasím s výsadbou stromů či jiné zeleně na těchto pozemcích.

Rozhodnutí o námítce: námítka se zamítá.

Požadavku vypuštění návrhové plochy krajinné zeleně - K 29 se nevyhovuje.

Odůvodnění: návrhová plocha krajinné zeleně - K 29 bude v návrhu ÚP ponechána, jedná se o plochu, která byla vymezena na základě požadavku dotčeného orgánu – Magistrátu města Zlína, Odboru životního prostředí. Ten ve svém stanovisku mimo jiné požadoval následující: za stávající novodobou zástavbou na horizontu na SV obce bude vymezen liniový prvek K nebo větší plocha S* tak, by se vytvořil pro obec typický prstenec zeleně, a došlo do budoucna ke zmírnění uplatnění nevhodně situované zástavby v dálkových pohledech a rušení siluety sídla s kostelem.

- **Námítka č. 13:**

██████████ – vlastník pozemku p.č. 31/1 v k.ú. Velký Ořechov
doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 129381/2016

Text a odůvodnění námítky:

Námítka k připravovanému ÚP Velkého Ořechova.

Po zhlédnutí návrhu nového územního plánu naší obce podávám námítku k navrhované ploše č. 12 (SO.3). Požaduji, aby tato plocha zůstala jako plocha zastavěná (pro výstavbu RD) jako tomu bylo ve stávajícím územním plánu a jeho změně č. 3. Jde o parcelu č. 31/1 v k.ú. Velký Ořechov, již jsem vlastníkem.

Rozhodnutí o námítce: námítce se vyhovuje.

Zařazení zastavitelné plochy SO.3 12 do stávajících ploch pro bydlení se vyhovuje.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě budou zahrady a sady rodinných domů na žádost obce a některých vlastníků pozemků, zařazený z ploch sídelní zeleně do ploch určených k bydlení, postrádá vymezení návrhové plochy v této lokalitě smysl. Plocha bude vymezena jako stávající plocha smíšená obytná vesnická - SO.3.

IV. Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu

a) připomínky podané v rámci společného jednání:

- **Připomínka č. 1**

██████████ vlastník p.č. 1548/1 v k.ú. Velký Ořechov
doručeno dne 3. 2. 2016, č.j. MMZL 015761/2016

Žádost o zařazení pozemku p. č. 1548/1, který je vedený jako orná půda, do zastavitelné plochy pro budoucí výstavbu rodinných domů.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se.

Odůvodnění:

Jedná se o rozsáhlý pozemek (3 ha) v severním výběžku řešeného území, ve volné krajině, nenavazující na zastavěné území obce. Pozemek je součástí ucelené zemědělské plochy, z části v pásmu 50 m od lesa. Je sice dostupný po místní komunikaci, ovšem ostatní veřejná infrastruktura (vodovod, kanalizace, plynovod aj.) je dostupná hůře. Zároveň se jedná o exponovanou polohu na horizontu, kde není vhodná, v souladu s principy ochrany krajinného rázu, nová zástavba. S ohledem na výše uvedené, i s přihlédnutím k potřebě ploch pro bydlení, nebylo požadavku na vymezení nové plochy pro bydlení vyhověno.

- **Připomínka č. 2**

██████████ vlastník p.č. 995/116 v k.ú. Velký Ořechov
doručeno dne 22. 2. 2016, č.j. MMZL 023905/2016

Žádost o zařazení části pozemku p. č. 995/116, který je vedený jako orná půda, do zastavitelné plochy - plochy výroby a skladování, která by se v budoucnu využívala jako administrativní budova společnosti zabývající se zemědělskou technikou, tzn., nejednalo by se o žádnou znečišťující či hlučnou výrobu.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se částečně.

Část parcely byla zařazena do ploch občanského vybavení.

Odůvodnění:

Území při komunikaci III tř., mezi navrhovanými plochami pro bydlení a výrobu (BH č. 2 a V č. 16), je plochou vhodnou pro potenciální výstavbu odpovídající funkce. Vzhledem k okolním funkcím bydlení však není žádoucí rozvoj výroby, vhodnější i vzhledem k požadovanému využití (administrativní budova) je plocha pro občanské vybavení - O č. 13. Rozsah plochy navazuje na stávající zástavbu.

Vyhodnocení připomínky s odůvodněním:

1. Vyhovuje se částečně.

Požadavku zařadit plochy sídelní zeleně do zastavěného území, do stávajících ploch určených k bydlení se vyhovuje v lokalitě Podhumní.

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovitě kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy.

Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznámá, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Z uvedené připomínky není zřejmé, jaká rozhodnutí činili vlastníci pozemků a kam vynakládali v dobré víře finanční prostředky ani k jakému znehodnocení došlo.

Vzhledem k tomu, že se pozemky v lokalitě Podhumní nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zahrady a sady a tak jsou taky užívány a v dané lokalitě bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky sadů a zahrad nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3 a ploch individuálního bydlení - BI.

2. Vyhovuje se částečně.

V souvislosti s prověřením vymezení zastavěného území a nastavené koncepce byly pozemky p. č. 65/26, 2/6, 2/2, 88/17, 918/1, 388/1, 388/5 a z většiny části p. č. 388/2 (zastavěné území zde bylo vymezeno obdobně jako u ostatních pozemků) zahrnuty do ploch individuálního bydlení (BI) a pozemky p. č. 65/4 a 65/23 jsou zahrnuty do zastavitelných ploch bydlení (BI). Pozemky v zastavěném území jsou vymezeny v souladu s ust. § 58 odst. 2 a to tak, že do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky staveb pro bydlení a pozemky s nimi související, zpravidla pod společným oplocením. Provedenou úpravou jsou respektovány zákonné požadavky a zároveň zachován smysl koncepce vymezených ploch (včetně prostorové regulace nové zástavby), čímž je zajištěna ochrana cenného krajinného rázu daná zejména typickými prvky sadů a zahrad.

• **Připomínka č. 6**

Obec Velký Ořechov

doručeno dne 22. 2. 2016, zn. 3/2016

Požadavek v návrhu nového územního plánu Velký Ořechov:

1. Upravit hranici zastavěného území v lokalitě za kostelem dle platné změny č. 3. V téže lokalitě změnit funkční využití plochy BI 8 a S* na stávající plochu BI v souladu s platnou změnou č. 3 a změnit plochu stávajících zahrad Z* v zastavěném území pod návsí na stávající plochu BI,

- dále upravit hranici zastavěného území dle projednané a schválené změny č. 3, doposud platné.
2. Dále požadujeme do hranic zastavěného území se stávajícím funkčním využitím zakreslit i plochy proluk.
 3. Souhlasíme upravit hranici zastavěného území v lokalitě při příjezdu do obce od Hřivínova Újezdu a to po vysoké napětí.
 4. Přehodnotit plochy SO.3 plochy smíšené obytné a plochy BI. V plochách BI by měly být nové navrhované plochy a nově zastavěné.

Vyhodnocení připomínek s odůvodněním:

1. Vyhovuje se částečně.

Požadavku upravit hranici zastavěného území v lokalitě za kostelem se nevyhovuje.

Požadavku zařadit plochy sídelní zeleně do zastavěného území, do stávajících ploch určených k bydlení se vyhovuje v lokalitě Podhumní.

Požadavku upravit hranici zastavěného území dle projednané a schválené změny č. 3 se nevyhovuje.

Zastavěné území se vymezuje v souladu s ust. § 58 stavebního zákona a dle stavu v území - nikoli dle požadavků obce. Podrobné zdůvodnění viz kap. B.1.1 (příloha č. 3). Zastavěné území ze změny č. 3 ÚPN SÚ neodpovídá dikci výše uvedeného ust. § 58, proto nemohlo být takto vymezeno v novém ÚP. Požadavky na případné zastavění RD u ploch mimo aktuálně vymezené zastavěné území lze řešit při splnění dalších předpokladů standardně - vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení. Činnosti a stavby slučitelné s aktuálními funkcemi těchto ploch (sady) lze v území realizovat v souladu s podmínkami pro jejich využití.

2. Plochy proluk ve smyslu zákona a metodických pokynů jsou v zastavěném území zahrnuty.
3. Nejedná se o žádný požadavek - pouze je ze strany obce reflektováno předložené řešení (odporuje však požadavku číslo 1.).
4. **Vyhovuje se částečně.**

Požadavku bylo vyhověno ve střední části obce, kde byly plochy BI nahrazeny plochami SO.3.

Koncepce vymezení funkcí BI vs. SO.3 vychází z historického vývoje sídla a z charakteru parcelace a zástavby. Plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) odráží původní historickou zástavbu dle map stabilního katastru s charakteristickou parcelací a navazujícími sady a zahradami. Plochy bydlení individuálního (BI) zahrnují převážně novodobější zástavbou rodinných domů charakterizovanou menšími stavebními pozemky, pravidelnou parcelací a organizací zástavby s nízkým podílem hospodářských staveb. Jedná se o funkční zónování sídla, které se věcně odráží pouze minimálně v rozdílech podmínek pro využití ploch – viz kap. F.1 přílohy č. 1.

b) připomínky podané v rámci řízení o návrhu - veřejné projednání:

• Připomínka č. 1:

doručeno dne 3. 10. 2016, č.j. 124699/2016

Text připomínky:

V souladu s veřejnou vyhláškou MMZL ze dne 31. 8. 2016 uplatňujeme námitku ve věci řešení Územního plánu Velký Ořechov.

Odůvodnění: realizací obecní skládky, tj. zasypáním žlebu v místě prameniště potoka Holomňa, došlo i k neoprávněnému zasypání značné části našich pozemků p.č. 920 a p.č. 211 st. (přesahující 250 m²), v katastrálním území Velký Ořechov. Současný stav věci dobře ilustruje katastrální mapa + ortofoto katastrálního území Velký Ořechov. Požadujeme nápravu věci poněvadž, vzhledem k výše uvedenému, se obáváme i možného zatopení přízemních částí našeho RD č.p. 121, neboť schopnost bezpečného odvodu vody v případě náhlého tání či přívalového deště se snížila. Doposud není vypořádáno ani prodloužení obecní kanalizace umístěné v délce asi 30 m na našich, výše zmíněných pozemcích a její vyústění, rovněž na našem pozemku p.č.920. Poněvadž k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží, vznášíme, až do vyřešení věci, tuto námitku.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se.

Odůvodnění:

Takové podrobnosti územní plán neřeší, je to otázka stavebně-technického provedení.

• **Přípomínka č. 2:**

doručeno dne 11. 10. 2016, č.j. MMZL 128811/2016

Text připomínky:

Přípomínka k návrhu Územního plánu Velký Ořechov

Podáváme připomínku k návrhu Územního plánu Velký Ořechov, který byl projednáván dne 5. 10. 2016 ve Velkém Ořechově. Požadujeme vypuštění návrhové plochy individuálního bydlení BI číslo funkční plochy 5 Padělky, z důvodu, že tato návrhová plocha je od roku 1998 zahrnuta do původního zemního plánu a nebyla doposud zastavěna. V této lokalitě se stále hospodaří, a proto požadujeme zachování stávající krajiny. K výstavbě rodinných domů v obci se nabízí jiná lokalita, a to lokalita Podhumní, navržena jako plocha sídelní zeleně, která byla v minulosti taktéž návrhovou plochou individuálního bydlení. Tuto naši připomínku na projednávání podpořilo více občanů.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se částečně.

Požadavku vypuštění zastavitelné plochy BI 5 se nevyhovuje.

Požadavku zařadit sady a zahrady v lokalitě Podhumní do stávajících ploch určených k bydlení se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě požadavku obce bude plocha BI 5, i přes to, že je dlouhodobě nevyužita, ponechána v zastavitelných plochách. Plochy zahrad v lokalitě Podhumní budou, na základě požadavků vlastníků a obce, zařazeny do stávajících ploch bydlení - SO.3 a BI.

• **Přípomínka č. 3:**

Obec Velký Ořechov

doručeno dne 12. 10. 2016, zn. 22/2016

Text připomínky:

Přípomínka k návrhu Územního plánu Velký Ořechov – veřejné projednání.

Na základě veřejného projednání návrhu územního plánu naší obce, které proběhlo dne 5. 10. 2016, Vám posíláme následující připomínky:

1. Na základě ohlasu občanů, kteří se zúčastnili veřejného projednávání, jednoznačně podporujeme jejich požadavky na respektování zastavěného území dle stávajícího platného územního plánu (Změny č. 3).

Odůvodnění: občané, jejichž pozemky byly Změnou č. 3 územního plánu zařazeny do zastavěného území se způsobem využití pro výstavbu RD, se ve valné většině postupně připravovali na výstavbu RD. Nový návrh ÚP tyto hranice nerespektuje a v mnoha lokalitách je značně omezuje, a to ve prospěch ploch S* - plochy smíšené nezastavěného území a Z* - plochy sídelní zeleně. Dochází tím k znemožnění potenciální výstavby v lokalitách, kde nejsou žádné majetkové problémy (stavět lze na pozemcích rodičů), čímž hrozí odliv těchto převážně mladých rodin z naší obce. Další hrozbou jsou pak žaloby ze strany občanů za zmařené investice spojené s přípravou stavby RD. Žádáme proto, jako již při minulých kolech jednání o respektování současného ÚP a jeho platné Změny č. 3.

2. Územní studie: z návrhu územního plánu vyplývá povinnost obce pořídit územní studii na lokalitě (dle návrhu ÚP jde o BI č. 3 a 5). Pro lokalitu Padělky (v návrhu BI č. 5) je územní studie již zpracovaná a to [REDAKCE]. Nesouhlasíme proto s tvorbou nové územní studie. Přípustná (a také nutná) je pouze její aktualizace. Pro územní studii pro lokalitu č. 3 (Končiny) požadujeme upravit regulativ pro velikost stavebních pozemků od 700 m².

Odůvodnění: zpracování nové studie pro lokalitu č. 5 by bylo dalším výdajem z prostředků obce.

3. Plocha OV-2 ve stávajícím ÚP. Požadujeme navrácení této plochy do nového ÚP. Odůvodnění: Jedná se o prostor pod hrází přehrady. Na tomto pozemku se již nachází menší hospodářské stavení - seník.
4. Plocha V 15 dle návrhu: v této lokalitě je fyzicky umístěna přečerpávací stanice pro vodovod vedoucí do sousedních Dobrkovic. Navrhujeme část této plochy dát do plochy T - technická infrastruktura.
5. Regulativy: upozorňujeme na nesoulad mezi bodem E.5 Rekreace, kde se mj. píše: „*Rekreaci lze připustit pouze ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických (SO.3) a plochách bydlení individuálního (BI), tj. v zastavěném území*“ a bodem F.1, kde se popisuje RI -

Plocha individuální rekreace a v ní se jako nepřípustné využití uvádí "umísťování nových staveb pro individuální rekreaci". To by znamenalo, že rekreace se povoluje uvnitř vesnice a v ploše RI je zakázáno postavit cokoli nového. S tím nesouhlasíme. Věříme, že našim požadavkům vyjdete vstříc a jsme připraveni k dalšímu jednání.

Vyhodnocení připomínek:

1. Vyhovuje se částečně.

Požadavku zachování stávajícího stavu platného ÚP a jeho Změny č. 3 v ÚP novém se nevyhovuje.

Požadavku zařazení ploch S* do stávajících ploch určených k bydlení se nevyhovuje.

Požadavku zařazení ploch Z* v lokalitě Podhumní do stávajících ploch určených k bydlení se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 42. zasedání Zastupitelstva obce Velký Ořechov dne 15. 4. 2014, usn. č. 42/04/2014. Ze schváleného zadání pro pořízení nového územního plánu vyplývají mimo jiné tyto požadavky na řešení:

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data, ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Velký Ořechov a prověřit aktuálnost návrhových ploch a ploch rezerv. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení a zpracované územní studie včetně různých projektových záměrů.
- Chránit nemovité kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umísťování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.

Požadavek na to, aby byl respektován platný územní plán resp. jeho Změna č. 3, je s ohledem na to, že si obec schválila zadání na pořízení nového územního plánu s výše uvedenými požadavky absurdní. Územní plán Velkého Ořechova resp. jeho Změna č. 3, na kterou se podatelé odvolávají, byla vydána v roce 2010. Zpracovatel nového územního plánu musí reagovat jednak na schválené zadání zastupitelstvem obce, jednak na novou legislativu a aktuální výklady stavebního zákona a v neposlední řadě na nové územně analytické podklady, které jsou závazným podkladem pro zpracovatele územního plánu.

Taktéž současná podoba návrhu územního plánu byla odsouhlasena dotčenými orgány, z čehož vyplývá, že předložené řešení není v rozporu se zákonem. Vymezení hranice zastavěného území totiž nemusí být totožné s vymezením pozemků určených k zástavbě pro rodinné domy. Zastavěné území nemá povahu neměnného limitu, vymezuje se s ohledem na stav v území a musí odpovídat dikci a aktuálním výkladům § 58 SZ. Vymezení hranice zastavěného území ještě neznamená, že všechny pozemky, které jsou uvnitř, musí být zákonitě určeny k zastavění.

Z uvedené připomínky není zřejmé, jakým zmařeným investicím mělo konkrétně dojít. Pořizovatel také na stavebním úřadě prověřil, že v plochách Z* a S* (sady a zahrady) nebyla vydána žádná územní rozhodnutí na technickou infrastrukturu ani výstavbu RD.

Vzhledem k tomu, že se pozemky v lokalitě Podhumní nachází v zastavěném území obce **v intravilánu** a jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zahrady a sady a tak jsou taky užívány a v dané lokalitě bylo podáno více stejných žádostí vlastníků pozemků, které obec podpořila, přistoupil pořizovatel k tomu, že tyto pozemky sadů a zahrad nechal zařadit do stávajících ploch smíšených obytných vesnických - SO.3 a ploch individuálního bydlení - BI.

2. Vyhovuje se částečně.

U ploch pro individuální bydlení - BI 3 i BI 5 bude podmínka pořízení ÚS ponechána a míra rozmezí stavebních pozemků bude (u obou lokalit) stanovena od 800 do 2000 m² s koeficientem zastavění 50%.

Odůvodnění:

Požadavek na zpracování územní studie bude ponechán zejména z důvodu rozsahu ploch a potřeby podrobnější regulace území včetně řešení dopravní obsluhy, vymezení veřejných prostranství, vymezení zeleně apod. Pokud má obec ÚS pro plochu BI 5 zpracovanou, je potřeba ji aktualizovat dle podmínek pro pořízení ÚS stanovených v návrhu nového ÚP. Spodní hranice míry rozmezí stavebních pozemků byla stanovena na 800 m², další snižování už není možné. Stanovená míra rozmezí stavebních pozemků včetně koeficientu zastavění má zajistit vesnický charakter zástavby s žádoucím vysokým podílem zeleně zahrad a sadů.

3. Nevyhovuje se.

Plocha OV-2, která byla vymezena v dosud platném ÚP, nebude přebrána do návrhu ÚP.

Odůvodnění:

Plocha OV-2 byla při řešení návrhu prověřena ve spolupráci s určeným zastupitelem a na základě posouzení vhodnosti a aktuálnosti byla vypuštěna. V plochách smíšených nezastavěného území - S*, které jsou v této lokalitě v návrhu ÚP vymezeny, jsou stavby, zařízení a opatření pro zemědělství (tedy i seník) přípustné, a to za podmínky respektování podmínek krajinného rázu.

4. Nevyhovuje se.

Zastavitelná plocha výroby a skladování V 15 zůstane ve stejné podobě. Pro přečerpávací stanici vodovodu nebude vymezena samostatná plocha.

Odůvodnění:

v plochách výroby a skladování je přípustná technická infrastruktura. Územní plán zpravidla řeší plochy s výměrou nad 2000 m².

5. Vyhovuje se

V podmínkách pro využití ploch individuální rekreace bude v nepřipustném využití upraveno: slova „nových staveb“ budou nahrazena slovy „dalších staveb“.

Odůvodnění:

Nepřipustné využití bylo upraveno tak, aby ve stávající ploše individuální rekreace, která je pouze jedna v k.ú. Velký Ořechov, nedocházelo k nežádoucí výstavbě dalších objektů. A zároveň, aby v této ploše mohla místo původní stavby pro rekreaci vzniknout stavba nová.

c) připomínky podané v rámci řízení o návrhu – I. opakované veřejné projednání:

Obec Velký Ořechov

doručeno dne 14. 3. 2017, zn. 8/20107

Text připomínky:

1. Při přebírání dat z platného ÚP došlo zřejmě k chybě, kdy byla st. parcela č. 184/1 zařazena do plochy výroby V. Na této parcele stojí rodinný dům. Je proto nutno respektovat platný ÚP, vč. změny č. 3., a to tím spíše, že změna na plochu V nebyla nikým požadována. Současně s touto změnou je vhodné provést i navrácení částí parcel 1037, 1036/1 a 1036/2 do stavu BI (místo plochy Z*).
2. Územní studie pro lokalitu BI 3: místo územní studie navrhujeme vymežit veřejné prostranství, které naváže na stávající komunikaci na parcele č. 922/6 ve vlastnictví Obce Velký Ořechov a to až po konec parcely č. 923/13. V této lokalitě jsou jasně dané majetkové poměry (parcely č. 917/1, 912, 910/1 a 909/4), kde tedy není nutná (a bez dohody s majiteli ani možná) studie. (Bez dohody vlastníků v této lokalitě tak výstavba stejně nebude moci začít). Vymezením plochy veřejného prostranství máme dostačující mantinely pro budoucí vedení komunikace a dalších inženýrských sítí. Stavební čára bude vymezena domy na st. parcelách č. 308, 309 a 339.
3. Plocha OV - 1 ve stávajícím ÚP. Požadujeme zachování této plochy v novém ÚP jako OV. Vzhledem k tomu, že plánovaná revitalizace této lokality na plochu K bude trvat delší dobu, než se přepokládalo při prvotním vyhodnocování požadavků, tak se zachování stávajícího stavu jeví jako nejvhodnější. Tato plocha je ve vlastnictví obce a nezasahuje jiné vlastníky.
4. Regulativy v ploše RI. Požadujeme úpravu regulativu dle Vyhlášky 501/2006 Sb. § 5.
5. Plochy T* - kanalizace. Chybí plocha plánované kanalizace A1 - 2 směr Podhumní.
6. Dotaz: proč je plocha po bývalé skládce (parcela č. 387/3), kde v roce 2011 proběhla kompletní sanace, označena jako "území ekologických rizik"

Vyhodnocení připomínek: nevyhovuje se.

Připomínky obce se netýkají částí řešení návrhu územního plánu, které byly od veřejného projednání změněny, tedy těch, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Při tomto projednání už nebylo možné uplatňovat stanoviska, připomínky a námitky k částem řešení, které nebyly měněny. Jednalo se o připomínky nad rámec zákona, proto se s nimi, v této fázi projednání, nebylo možné zabývat. Vzhledem k tomu, že byly připomínky vyhodnoceny jako neoprávněné, nebylo vyhodnocení zasláno dotčeným orgánům, neboť by šlo o zbytečné zatěžování státní správy.

Přesto pořizovatel k jednotlivým připomínkám uvedl:

1. V návrhu územního plánu byl pozemek p.č. 184/1 s RD, zcela v souladu s urbanistickými zásadami, vymezen jako plocha výroby a to z toho důvodu, aby do budoucna nedocházelo ke střetům dvou odlišných funkcí jako je bydlení a výroba. Podmínky využití ploch výroby pak byly nastaveny tak, aby stávající bydlení mohlo být případně zachováno, ale bez dalšího rozvoje. Pozemky p.č. 1037, 1036/1 a 1036/2 byly v zastavěném území vymezeny jako plochy sídelní zeleně tak, aby tvořily odclonění ploch výroby od ploch bydlení (navíc zde prochází nadzemní vedení sítě VN). Požadovaná úprava výroby zpět na bydlení by měla být předmětem opakovaného veřejného projednání, protože v souvislosti s touto změnou by se jednak měnilo funkční využití plochy, ale i regulativ. Jednalo by se tak o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, byť by se jednalo o chybu.
2. Využití plochy BI 3 bylo podmíněno zpracováním územní studie především z důvodu rozsahu plochy (2,89 ha) a potřeby vymezení veřejného prostranství (ust. § 7, odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) a kvůli podrobnější regulaci území včetně řešení dopravní obsluhy. Vypuštěním podmínky územní studie a navržením plochy veřejného prostranství opět dojde k podstatné úpravě návrhu a opakovanému veřejnému projednání.
3. Změna návrhové plochy krajinné zeleně K 28 zpět na plochu občanské vybavenosti, tak jak je vymezeno v doposud platném územním plánu, je možná, ale opět se jedná o podstatnou úpravu návrhu směřující k opakovanému veřejnému projednání.
4. Regulativ a vymezení plochy individuální rekreace je v pořádku a je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. Na základě požadavku dotčeného orgánu byl po společném jednání o návrhu regulativ upraven a neumožňuje, aby na stávající ploše vznikaly další stavby rodinné rekreace.
5. V zastavěném území, ve stávající ploše smíšené obytné vesnické (SO.3) je technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím přípustná a není proto nutné vymezovat samostatnou plochu pro kanalizaci.
6. Označení sanované skládky v koordinačním výkrese je v pořádku, údaj byl převzat z územně analytických podkladů a má upozornit na skutečnost, že se zde v minulosti nacházela skládka.

Poučení

Do Opatření obecné povahy č. 1/2017 - Územního plánu Velký Ořechov tj. textové a grafické části a jeho odůvodnění může dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Opatření obecné povahy č. 1/2017 - Územnímu plánu Velký Ořechov nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
starosta obce

razítko obce Velký Ořechov

.....
místostarosta obce

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:

- **Příloha č. 1** - Územní plán Velký Ořechov - textová část
- **Příloha č. 2** - Územní plán Velký Ořechov - grafická část
- **Příloha č. 3** - Územní plán Velký Ořechov - textová část odůvodnění
- **Příloha č. 4** - Územní plán Velký Ořechov - grafická část odůvodnění

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
<i>Správní orgán, který územní plán vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Velký Ořechov
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele: jméno a příjmení: funkce: podpis:</i>	Daniela Pešatová referent územního plánování
<i>Otisk úředního razítka:</i>	