

N Á V R H

Opatření obecné povahy č. ...

Zastupitelstvo města Zlína, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení přiměřeně § 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.

vydává

Změnu č. 2 Územního plánu Zlína

obsahující:

- **textovou část Změny č. 2 Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 1**

- **grafickou část Změny č. 2 Územního plánu Zlína**, která obsahuje tyto výkresy a která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 2**

1-a,1-b	Výkres základního členění území	1 : 10 000
2-a,2-b	Hlavní výkres	1 : 10 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výřez)	1 : 5 000

- **textová část - Srovnávací text**, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 3**

- **grafickou část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Zlína**, která obsahuje tyto výkresy a která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 4**

4-b,4-c	Koordinační výkres	1 : 5 000
5	Dopravní infrastruktura (výřez)	1 : 10 000
8-a,8-b	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 10 000

- **vytipování a vyhodnocení vhodných lokalit pro bydlení na území města Zlína, včetně prokázání veřejného zájmu na jejich zástavbě**, které je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 5**

ODŮVODNĚNÍ

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
1.1. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
1.2. ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
1.3. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	5
2. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 Odst. 4A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	10
2.1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	10
2.2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	19
2.3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	19
2.4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	20
3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 Odst.5 A) AŽ F) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	45
3.1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4	45
3.2. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	45
3.3. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	45
3.4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	45
3.5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	45
3.6. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	62
4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB. ČÁST II Odst.1 A) C) D)	66
4.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ 66	
4.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	66
4.3. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	66
4.4. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	67
ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	84
1. NÁMITKY PODANÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	84
2. NÁMITKY PODANÉ V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	127
3. NÁMITKY PODANÉ V RÁMCI II. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	147
4. NÁMITKY PODANÉ V RÁMCI III. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	159
VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	170
1. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ	170
2. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ	203

3. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	216
4. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI II. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	231
5. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI III. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	240

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Rozsudky Krajského soudu v Brně a rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje došlo ke zrušení některých částí Opatření obecné povahy č. 1/2011 – Územního plánu Zlína, který nabyl účinnosti 31. 12. 2011. V souladu s ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona zastupitelstvo města bezodkladně rozhodlo o pořízení změny č. 2 územního plánu a zároveň o jejím obsahu.

Seznam dílčích změn, řešených změnou č. 2 územního plánu:

- ZM2. 01 S* – stávající plochy smíšené nezastavěného území (zrušené plochy BX 872 a BX875) k.ú. Kudlov
- ZM2. 02 BI 231 a BI 1084 a stávající plocha BI (zrušená plocha P* 525) – plochy bydlení na Vršavě
- ZM2. 03 BI – stávající plocha bydlení - parcela č. 591/111 k.ú. Mladcová
- ZM2. 04 DS 141, DS 142, SO.1 1082 – plochy dopravy a výškové regulativy k.ú. Zlín
- ZM2. 05 BX 878 – plocha bydlení specifických forem k.ú. Kudlov, VZ 1045 – plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu k.ú. Příluky u Zlína (zrušená plocha BX 1045),
S* – stávající plochy smíšené nezastavěného území (zrušené plochy BX 873 a BX 879) k.ú. Kudlov a Z – stávající plocha zemědělská (zrušená plocha BX 874) k.ú. Kudlov
- ZM2. 06 BI – plocha bydlení k.ú. Prštné (zrušená plocha B 933)
- ZM2. 07 SO – stávající plocha smíšená obytná (zrušená plocha OV 880) k.ú. Lužkovice
- ZM2. 08 OS 1080 – plocha sportu Kudlov
- ZM2. 09 DS 1059 – plocha dopravy u Terna v Loukách
- ZM2. 10 S*, L, DS, T a BI – stávající plochy (zrušená plocha T* 585) k.ú. Malenovice u Zlína
- ZM2. 11 SO.1 529, OS 1087 – plocha pro městské centrum Kaskády
- ZM2. 12 SO.1 194 – plocha městského centra
- ZM2. 13 SO.1 198 – plocha městského centra
- ZM2. 14 RZ – stávající plocha rodinné rekreace k.ú. Mladcová
- ZM2. 15 SO a P* – stávající plocha smíšená obytná a veřejné prostranství Jižní svahy (původně P* 1028)
- ZM2. 16 BI – stávající plocha bydlení k.ú. Zlín
- ZM2. 17 SP – stávající plocha smíšená výrobní k.ú. Jaroslavice u Zlína
- ZM2. 18 BH – stávající plocha bydlení k.ú. Zlín
- ZM2. 19 – ZM2.95 – aktualizace zastavěného území (seznam ploch viz. tabulka v kap. 3.5.1)
- ZM2. 97 P* 1079 – rozšíření veřejného prostranství na Vršavě

Změna č. 2 Územního plánu Zlína řeší plochy zrušené soudem nebo krajským úřadem. Zrušené části jsou navrhovány většinou v podobě, která byla již jednou kladně projednána a schválena zastupitelstvem města. Jsou odstraněny nedostatky, které byly rozsudky a rozhodnutími vytýkány. Změna č. 2 tak navrhuje zastavitelné plochy včetně stanovení doplňujících podmínek pro jejich využití a vymezuje stávající plochy dle skutečného využití. Doplňuje zrušenou výškovou regulaci zástavby, vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravu a doplňuje seznam ploch s podmínkou pořízení územní studie.

Současně je změnou aktualizováno zastavěné území.

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 2 rozhodlo zastupitelstvo města dne 14. 3. 2013.

Změna řeší části územního plánu zrušené rozsudky Krajského soudu v Brně a rozhodnutími Krajského úřadu Zlínského kraje.

1.2. ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vzhledem k tomu, že změna je pořizována na základě ust. § 55 odst. 3, nebylo zadání zpracováno.

1.3. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.3.1. SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

V souladu s ust. § 50 stavebního zákona pořizovatel zahájil projednání návrhu změny územního plánu. Oznámení o společném jednání oznámil pořizovatel dotčeným orgánům dopisem ze dne 19. 7. 2014. Krajskému úřadu byl zároveň doručen návrh změny k posouzení. Společné jednání o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína se uskutečnilo dne 30. 7. 2014 na Magistrátu města Zlína. Návrh změny územního plánu byl k nahlédnutí u pořizovatele po dobu 30ti dnů ode dne společného jednání tj. v době od 30. 7. 2014 do 29. 8. 2014, v této lhůtě měly dotčené orgány možnost uplatnit svá stanoviska. Jelikož byla stanoviska některých orgánů pořizovatelem posouzena jako nedostatečně odůvodněná (dle správního řádu), byly tyto dotčené orgány vyzvány dopisem ze dne 11. 9. 2014, aby svá stanoviska řádně odůvodnili, na což jim byl dán termín 14 dnů.

Oznámení o zveřejnění návrhu změny územního plánu dle ust. § 50 odst. 3 bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou v době od 14. 7. 2014 do 29. 8. 2014. Do 30ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý k návrhu uplatnit své připomínky.

1.3.2. POSOUZENÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KRAJSKÝM ÚŘADEM

Došlá stanoviska a připomínky byly dne 8. 10. 2014 předloženy k posouzení nadřízenému orgánu. Souhlasné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu bylo vydáno dne 6. 11. 2014 pod č.j. KUZL 59948/2014 s odůvodněním:

Z hlediska širších vztahů je předložený návrh změny ÚP řešen v koordinaci se sousedními obcemi.

Návrh změny č. 2 ÚP Zlína není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, schválenou dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929, v návrhu změny ÚP jsou zohledněny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území i konkrétní požadavky z ní vyplývající. V odůvodnění dokumentace je provedeno vyhodnocení souladu s PÚR ČR 2008.

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje vydané Zastupitelstvem Zlínského kraje nabyly účinnosti dne 23. 10. 2008, 1. aktualizace ZÚR ZK nabyly účinnosti dne 5. 10. 2012. Návrh změny č. 2 ÚP Zlína respektuje a v územních podmínkách obce upřesňuje požadavky vyplývající ze ZÚR ZK zahrnující právní stav ke dne 5. 10. 2012 (po vydání poslední aktualizace). V odůvodnění dokumentace je provedeno vyhodnocení souladu s účinnými ZÚR ZK.

Návrh změny č. 2 ÚP Zlína není v rozporu se ZÚR ZK zahrnující právní stav ke dni 5. 10. 2012.

Nadřízeným orgánem byly dále vytknuty některé nepřesnosti v textové části a v odůvodnění, které byly opraveny. Úpravy, které se týkaly výrokové části, jsou vyznačeny v bodě 1.3.3. a jsou předmětem dalšího projednání.

Po ukončení projednání byly pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny výsledky projednání návrhu změny. Na základě těchto výsledků projednání došlo k úpravě návrhu a odůvodnění. Úpravy jsou vyznačeny v bodě 1.3.3.

1.3.3. ČÁSTI ŘEŠENÍ, KTERÉ BYLY OD SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ ZMĚNĚNY

TEXTOVÁ ČÁST:

- Je vypuštěna kapitola „VYMEZENÍ POJMŮ“
- Nově se do kapitoly C)1.2 doplňuje:
 - „v bodu **1. Jaroslavice** vypouští celý odstavec Plochy bydlení specifických forem – BX“
 - „v bodu **7. Lužkovice** vypouští celý odstavec Plochy občanského vybavení – veřejné vybavení - OV“
 - „v bodu **8. Malenovice** v odstavci Plochy technické infrastruktury - T* v druhé odrážce vypouští slova „a u cihelny“ a slovo „lokalitách“ se nahrazuje slovem „lokalitě“

- „v bodu 11. **Příluky** nadpis odstavce Plochy bydlení specifických forem – BX mění na Plochy zemědělské a lesnické výroby – VZ, v tomtéž odstavci se slovo „koní“ nahrazuje slovy „hospodářských zvířat“ a vypouští se slova „bydlení zde není přípustné“
- V kapitole C)2 se v tabulce zastavitelných ploch u plochy 231 z odstavce „doplňující podmínky pro využití navržených lokalit“ vypouští odrážka „bude respektována navržená etapizace výstavby“ a odrážka „zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování“
 - V kapitole C)2 se z tabulky zastavitelných ploch vypouští celý řádek – i.č. 585
 - V kapitole C)2 se v tabulce zastavitelných ploch u plochy i.č. 1045 mění označení PRZV z „BX“ na „VZ“, v odstavci „způsob využití“ se slova „specifické bydlení“ nahrazují slovy „zemědělskou výrobu“, a dále se v odstavci „doplňující podmínky pro využití navržených lokalit“ vypouští druhá odrážka a třetí odrážka zní nově takto: „- plocha je určena pro chov hospodářských zvířat“
 - V kapitole C)2 se do tabulky zastavitelných ploch vkládá nový řádek i.č. 1084 s podmínkami: „bude řešena obsluha napojením na stávající veřejné prostranství ul. Horní Vršava VII, výšková regulace zástavby – max. 2 NP “
 - Nově se do kapitoly C)2 pod tabulku zastavitelných ploch vkládá další tabulka ploch, které se z územního plánu vypouští z důvodu zastavení
 - V kapitole C)3 se z tabulky ploch přestavby vypouští řádky – plochy i.č. 880 a 1082
 - V kapitole C)3 se v tabulce ploch přestavby u plochy i.č. 194 v odstavci „doplňující podmínky pro využití navržených lokalit“ v poslední odrážce se slovo „hladina“ mění na „regulace“
 - V kapitole C)3 se u plochy i.č. 529 z odstavce „doplňující podmínky pro využití navržených lokalit“ vypouští druhá odrážka „výšková regulace zástavby – max. 4NP bez podkrovní“
 - V kapitole C)3 se ve větě pod tabulkou ploch přestavby za slovo „lokalit“ doplňují slova „druhá odrážka“
 - Nově se do kapitoly C)3 pod tabulku ploch přestavby vkládá další tabulka plochy, které se z územního plánu vypouští z důvodu zastavení
 - Vypouští se text v kapitole E) a nahrazuje se takto: „Změnou č.2 územního plánu se nemění.
 - V kapitole F) se vypouští text: „U ploch **rekreace – hromadná – RH** se do přípustného využití vkládá šestá odrážka: – „rekreční louky“
 - Nově se do kapitoly F) vkládá text: „U ploch **bydlení specifických forem – BX** se v druhé odrážce nepřípustného využití slovo „nové“ nahrazuje slovem „další“
 - V kapitole G)1 se z tabulky vypouští celé řady 141, 142 a 585
 - V kapitole I) se vypouští řádek:
„7.1 Zásobování elektrickou energií (výřez) 1:10 000“
 - Do kapitoly K) se pod název kapitoly vkládá text: „Změnou č.2 územního plánu se mění název kapitoly dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. takto:
„**VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**“
 - V kapitole K) se z tabulky vypouští řádek 231 US 14
 - V kapitole K) se pod tabulku územních studií doplňuje text:
„Změnou č.2 územního plánu se pod tabulku doplňuje:
Podmínky pro pořízení územní studie:

i.č. 141 a 142 - prověřit funkci komunikace a její kategorii
- navrhnout šířkové a výškové uspořádání
- zpřesnit vymezenou plochu

i.č. 529 - řešit podrobné využití plochy včetně umístění zeleně
- řešit dopravní obsluhu uvnitř plochy
- stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání
- řešit parkování a dopravní napojení

GRAFICKÁ ČÁST:

- ve výkrese VPS byl doplněn název u ploch DS 141 a DS 142 závorkou (ZÚR)
- lokalita BI 231 byla rozdělena na BI 231 a BI 1084, rozsah zůstává stejný
- z výkresu ZPF byla vypuštěna etapizace plochy BI 231
- ve výkrese Základního členění je u plochy BI 231 vypuštěna podmínka zpracování územní studie
- všechny změny zastavěného území jsou označeny čísly dílčích změn ZM2.19 – ZM2.95 a ohraničeny
- vymezená stávající plocha DS na Vršavě (zrušená plocha P* 525) byla převedena do stavu BI
- plocha T*585 (přeložka elektrického vedení vn) byla vypuštěna a nahrazena stávajícím stavem využití (S*, L, DS a T) ve všech výkresech, včetně výkresu VPS
- plocha BX 1045 byla změněna na VZ 1045 ve všech výkresech
- plocha 0V 880 byla změněna na stávající plochu SO ve všech výkresech
- část plochy OS 219 převáděné do stavu, přilehlá ke komunikaci na severním okraji, byla převedena do ploch OK.1 dle skutečného využití
- plochy BI 331 a BI 891 jsou vymezeny jako zastavěné - zakresleny plnou plochou
- u změny ZM2.16 je opraveno barvené vyznačení plochy, tak aby odpovídalo skutečnému využití
- koordinační výkres je vyhotoven pro celé správní území

V souvislosti s podanými připomínkami a změnami v textové části bylo upraveno i odůvodnění návrhu změny

1.3.4. ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína (dále jen návrh změny) spojené s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s § 52 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína v době od 30. 1. 2015 do 12. 3. 2015. Návrh změny územního plánu byl k nahlédnutí ve stejné lhůtě. Veřejné projednání návrhu změny územního plánu se konalo dne 4. 3. 2015 na Magistrátu města Zlína. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky. Dotčeným orgánům bylo oznámení zasláno jednotlivě a mohly uplatňovat stanoviska k těm 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 námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP. Tento zaslal jednotlivě dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnili svá stanoviska.

1.3.5. ČÁSTI ŘEŠENÍ, KTERÉ BYLY PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ ZMĚNĚNY:

TEXTOVÁ ČÁST:

- V kap. B) je max. výška zástavby změněna takto: „max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP“
- Do kap. C)1.2. je doplněn bod. 10. Prštné a bod 15. Zlín
- Z tabulky zastavitelných ploch C)2 je vypuštěn celý řádek i.č. 933
- Do tabulky zastavitelných ploch C)2 jsou doplněny řádky i.č. 1086 a 1088
- Pod tabulku zastavitelných ploch je doplněn text: „u lokality i.č. 1079 P* se v odstavci doplňující podmínky pro využití navržených lokalit slova „pro obratiště místní komunikace“ nahrazují slovy „k lokalitám BI 231 a 1084“
- V tabulce ploch přestavby je u lokalit i.č. 194 a 198 v doplňujících podmínkách využití změněna výšková regulace zástavby takto: „max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP“
- Z tabulky ploch přestavby C)3 je vypuštěn celý řádek i.č. 1028
- Do tabulky ploch přestavby C)3 jsou doplněny řádky i.č. 1085, 1087 a 1089
- V textu pod tabulkou ploch přestavby je změněna výšková regulace zástavby takto: „max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP“
- Do kapitoly C)4 je doplněn následující text: „Změnou č. 2 územního plánu se do kapitoly vkládá pátá odrážka:
 - *sídelní zeleň tvořící část přechodového území mezi Vršavou a Jižními Svahy a Nivami“*

- Do kap. D) je doplněn následující text:
„Změnou č.2 územního plánu se v podkapitole D)4. Koncepce občanského vybavení v odstavci Plochy pro občanské vybavení – městské centrum SO.1 doplňuje třetí odrážka takto:
 - *„rozšíření městského centra na plochu pod zimním stadionem“**A v odstavci Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport OS se doplňuje další odrážka takto:*
 - *rozšíření sportovního areálu u zimního stadionu“*
 - V kap. F) je upraven řádek výšková regulace zástavby takto: *„ max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP“*
 - Do kapitoly K) je pod změnu názvu kapitoly doplněn následující text:
Změnou č. 2 se do třetího odstavce za poslední větu vkládá: „Pro územní studii s ozn. US 43 je navržena lhůta 1 roku od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Zlína.
 - Do kapitoly K) se do tabulky doplňuje celý řádek plocha i.č. 1087 a do Podmínek pro pořízení územní studie se doplňuje následující text:
i.č. 1087 - řešit umístění nové sportovní haly
- stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání
- řešit parkování a dopravní napojení
 - Do kap. L) je doplněn následující text:
„Změnou č.2 územního plánu se pod nadpis stavby v zastavitelných plochách nebo plochách přestavby doplňuje odrážka:
 - *stavby v ploše přestavby - plochách smíšených v centrální zóně – městské centrum - SO.1 529 a v plochách občanského vybavení – tělovýchova a sport – OS 1087 (rozšíření centra města a sportovních ploch u zimního stadionu)*
- V následující odrážce se za ozn. SO.1 – doplňují čísla „ 194, 198“ „*

GRAFICKÁ ČÁST:

- lokalita ZM2.06 je vymezena jako stávající plocha individuálního bydlení BI – zároveň je aktualizována hranice zastavěného území
- u lokality ZM2.10 je část parc. č. 288/6 vymezena jako stávající plocha technické infrastruktury T a část parc. č. 334/1 je vymezena jako stávající plocha BI
- u lokality ZM2.11 je plocha SO.1 529 rozdělena na dvě samostatné plochy – SO.1. 529 a OS 1087
- lokalita ZM2.15 je vymezena částečně jako stávající plocha SO a částečně jako stávající plocha P*
- v koordinačním výkrese jsou plochy i.č. 225 a 929 vymezeny jako sídelní zeleň Z* v souladu s platným ÚP
- ve výkrese základního členění jsou zakresleny jako zastavěné území lokality ZM2. 06, ZM2. 07, ZM2. 14, ZM2. 15, ZM2. 16, ZM2. 17, ZM2. 18.
- legenda hlavního výkresu je doplněna o návrhovou plochu VZ a Z* a jsou z ní vypuštěny plochy, které se ve změně nevyskytují
- je navržena změna ZM2.96 – vymezení stávající plochy BI, návrhové plochy BI 1085 a s tím spojený návrh přístupové komunikace DS 1086 a 1089 a návrh plochy zeleně Z* 1088
- je navržena změna ZM2.97 – rozšíření plochy P* 1079, úprava hranice zastavěného území

1.3.6. OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Z důvodu podstatné úpravy návrhu změny, ke které došlo na základě výsledků veřejného projednání (viz kap. 1.3.5) přistoupil pořizovatel k vypsání opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Konání opakovaného veřejného projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína v době od 27. 8. do 8. 10. 2015. Návrh změny byl k nahlédnutí ve stejné lhůtě. Oznámení obdrželi jednotlivě také dotčené orgány a to dopisem ze dne 26. 8. 2015. Opakované veřejné projednání se konalo dne 30. 9. 2015 na Magistrátu města Zlína. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, dotčené osoby námítky a dotčené orgány svá stanoviska k měněným částem.

1.3.7. ČÁSTI ŘEŠENÍ, KTERÉ BYLY PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ ZMĚNĚNY:

- z textové i grafické části je vypuštěna dílčí změna s ozn. ZM2.96 – tj. vymezení stávající plochy BI, návrhové plochy BI 1085 a s tím spojený návrh přístupové komunikace DS 1086 a 1089 a návrh plochy zeleně Z* 1088
- v textové části je u ploch SO.1 194, 198 a 1082 upraven výškový regulativ max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). Stejně tak je upraven výškový regulativ v kapitole F) u výškové regulace zástavby.

1.3.8. II. OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Z důvodu podstatné úpravy návrhu změny, ke které došlo na základě výsledků opakovaného veřejného projednání (viz kap. 1.3.6) přistoupil pořizovatel k vypsání II. opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Konání II. opakovaného veřejného projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína v době od 5. 8. do 22. 9. 2016. Návrh změny byl k nahlédnutí ve stejné lhůtě. Oznámení obdrželi jednotlivě také dotčené orgány a to dopisem ze dne 4. 8. 2016. Opakované veřejné projednání se konalo dne 14. 9. 2016 na Magistrátu města Zlína. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, dotčené osoby námítky a dotčené orgány svá stanoviska k měněným částem.

1.3.9. PŘEDLOŽENÍ ZMĚNY DO ZASTUPITELSTVA K VYDÁNÍ

Dne 9. 2. 2017 předložil pořizovatel změnu č. 2 Zastupitelstvu města Zlína k vydání. Zastupitelstvo města Zlína ji vrátilo pořizovateli v souladu s ust. § 54 odst. 3 stavebního zákona s následujícími pokyny pro úpravu :

- a) **Vypuštění lokalit BX 872, 873, 874, 875 a 879 (části ploch označených jako ZM2.01 a ZM2.05) ze zastavitelných ploch** z důvodu nekonceptního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedené lokality byly vybrány s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.
- b) **Vypuštění nastaveného výškového limitu pro plochy SO.1 194 a SO.1 198** z důvodu nejednotného názoru na výškovou regulaci zástavby v bývalém továrním areálu. Stanovení výškové regulace, která je na jednu stranu nastavena pod úroveň některých již stávajících hodnotných budov (budovy č.32, 33 a 34) a na druhou stranu převyšuje jiné historicky stabilizované objekty je nevhodné. Podrobnou výškovou regulaci v bývalém továrním areálu se zabývá projednávaný návrh regulačního plánu centra Zlína – V. etapa.

Na základě těchto pokynů se změnil návrh na rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek došlých k plochám BX 872, BX 873 a BX 875 a výškové regulaci zástavby u ploch SO.1 194 a SO.1 198 na vyhovuje se.

1.3.10. ČÁSTI ŘEŠENÍ, KTERÉ BYLY PO II. OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ ZMĚNĚNY:

- vypuštění lokalit BX 872, 873, 874, 875 a 879 ze zastavitelných ploch, v souvislosti s tím je přidána úprava v kapitole C)1.2 bod 4. Kudlov odstavec týkající se ploch BX
- u ploch SO.1 194 a je 198 vypuštěn výškový regulativ max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). Stejně tak je vypuštěn výškový regulativ v kapitole B) u hodnoty 14C
- u lokality SO.1 1082 se text upravuje takto: „u lokality i.č. 1082 SO.1 se v odstavci doplňující podmínky pro využití navržených lokalit odrážka „umožnit (výpravní budova i komerce) v souladu s projektovou dokumentací „Elektrizace a zkapacitnění trati č. PEÚ Otrokovice – Zlín střed (výpravní budova)“ ruší a nahrazuje se takto: „výšková regulace zástavby – max. 5NP a zároveň max. 25 m

od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)“

1.3.11. III. OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Z důvodu podstatné úpravy návrhu změny, ke které došlo na základě rozhodnutí zastupitelstva města (viz kap. 1.3.9) přistoupil pořizovatel k vypsání III. opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Konání III. opakovaného veřejného projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína v době od 2. 3. 2017 do 13. 4. 2017. Návrh změny byl k nahlédnutí ve stejné lhůtě. Oznámení obdrželi jednotlivě také dotčené orgány a to dopisem ze dne 1. 3. 2017. Opakované veřejné projednání se konalo dne 6. 4. 2017 na Magistrátu města Zlína. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, dotčené osoby námítky a dotčené orgány svá stanoviska k měněným částem.

2. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. 4A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1.1. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrh změny č. 2 je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen PÚR ČR). Politika územního rozvoje ČR pro řešené území vymezuje:

- rozvojovou oblast OB9
návrh nemá na vymezení OB9 vliv, je respektována
- koridory a plochy dopravní infrastruktury (ŽD1, R49)
vymezené koridory ŽD1 a R49 jsou zpřesněny územním plánem, návrh změny se jich nedotýká
- koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry (E1, E8)
koridory jsou respektovány, návrh se nedotýká vymezení koridorů E1 a E8

PÚR ČR stanovuje Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v rámci územního plánu respektovány – v navrhovaném řešení jsou zohledněny tyto obecné požadavky:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty

○ *ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně architektonického a archeologického dědictví a zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území. Typická tzv. baťovská architektura, urbanistická struktura liniového zahradního města a propojení města s krajinou, jsou největšími kulturními hodnotami města.*

- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

○ *Územní plán Zlína neřeší venkovské oblasti.*

- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně
- *Návrhem nového využití, přestavbou chátrajících nebo nedostatečně využívaných areálů (baťův areál) předchází územní plán prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR
- *ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Omezení expanze bydlení do krajiny, (území Jaroslavických, Želechovických a Zlínských pasek), stanovením podmínek pro ochranu přírodních hodnot.*
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména města a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- *ÚP vytváří podmínky pro rozvoj území po všech stránkách, řeší rozvoj území města komplexně.*
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích
- *ÚP vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti návrhem smíšených ploch výrobních, zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty.*
- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost
- *ÚP podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury návrhem lokálních center občanského vybavení v okrajových částech města (Štípa, Jižní svahy, Malenovice)*
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území
- *ÚP vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání území za účelem omezení suburbanizace, návrhem přestavby opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) na plochy se smíšenou výrobní funkcí.*
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů

- *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny nejsou navrhovány.*
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- *ÚP vytváří podmínky pro ochranu volné krajiny a prorůstání zeleně do zastavěného území pro zajištění prostupnosti krajiny. Omezení nežádoucího srůstání sídel je zajištěno vymezením prvků územního systému ekologické stability, které budou na základě aktualizace ještě dále doplněny.*
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny
- *ÚP chrání tzv. zelené klíny, prostupující do zástavby a souvislé pásy nezastavěného území, typické pro charakter krajiny v bezprostřední blízkosti města.*
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo)
- *ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu návrhem rozšíření sportovně rekreačních areálů, ploch pro agroturistiku, doplněním systému cyklostezek a cyklotras*
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny: je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- *Za účelem zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury a zlepšení prostupnosti území je navržena pravobřežní komunikace – kapacitní komunikace za účelem lepšího rozložení dopravy ve městě*
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšení dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou)
- *ÚP vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území města pro obce zlínského regionu s ohledem na potřeby veřejné dopravy (elektrizace a zdvojkolejnění železniční trati), která bude využívána i jako regionální doprava, podpořená dalšími záměry (terminál autobusové a vlakové dopravy, rekonstrukce nádraží apod.).*
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo

zemědělských areálů.

- *ÚP vhodným uspořádáním ploch v území vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů*
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod
- *ÚP navrhuje protipovodňová opatření jako ochranu před povodněmi, jejichž součástí je i suchá vodní nádrž (bude řešena v územním plánu obce Zádveřice - Raková), která po vybudování změní průtok vody v Dřevnici tak, že bude nutné revidovat stávající záplavová území*
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod
- *ÚP vymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území pod podmínkou, že budou realizována navržená protipovodňová opatření.*
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní obslužnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami
- Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech parametrů, na které mají změny v území dopad a které mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje
- Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech
- *ÚP vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury za účelem dopravní dostupnosti okolních měst.*
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností
- *Návrh a ochrana kvalitních městských prostorů je zajištěna samostatnou závaznou přílohou územního plánu „Ochrana hodnot území“, v grafické i textové části ÚP, kde jsou vymezeny prostory, stavby a soubory staveb, které svou hodnotou přesahují celoměstský význam. Součástí přílohy je i ochrana hodnot krajiny.*
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
- *Návaznost různých druhů dopravy je v ÚP koordinována a navržena v rámci komplexního*

dopravního řešení.

- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti
- *Technická infrastruktura je v ÚP řešena komplexně*
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi
- *Rozvoj decentralizované efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů je navržen tak, aby stabilizoval současné možnosti a umožnil i moderní technologie (např. fotovoltaické elektrárny).*
- (32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby
- *ÚP vymezuje plochy přestavby na základě posouzení kvality bytového fondu.*

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna č. 2 je zpracována v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, účinnými ke dni 5. 10. 2012. Návrh změny č. 2 ÚP Zlína respektuje a v územních podmínkách obce upřesňuje následující požadavky vyplývající ze ZÚR ZK :

1. Priority územního plánování:

Posouzení změny č. 2 vzhledem k Prioritám územního plánování ze ZÚR ZK:

- 1) Podporovat prostředky a nástroje územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při utváření krajských oborových koncepcí a strategií, při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí
 - *změna č.2 nemá vliv na udržitelný rozvoj území, doplňuje zrušené plochy pro výstavbu, doplňuje plochy v zastavěném území; tyto úpravy neovlivní udržitelný rozvoj území*
- 2) Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje (ZÚR ZK), které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky 2008 (dále PÚR ČR 2008) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Zlínského kraje (PRÚOZK)
 - *změna č.2 doplňuje části zrušené plochy, vymezené pro záměry z PÚR a ZÚR – kapacitní silnice (dříve pravobřežní)*
- 3) Soustředit pozornost na územně plánovací podporu přeměny původních a rozvoje nových hospodářských činností v území regionů se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje ČR, za něž jsou na území kraje vyhlášeny územní obvody obcí s rozšířenou působností (ORP) Kroměříž, Rožnov pod Radhoštěm a Valašské Klobouky. Provéřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnosti jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.
 - *řešené území změny č.2 není součástí regionů se soustředěnou podporou státu*
- 4) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje. Posilovat republikový význam krajského města Zlín a urbanizovaného území Zlínské aglomerace zvláště v návaznosti na rozvojové potenciály koridoru Pomoraví a koridoru Pováží na straně Slovenska. Posilovat zároveň rozvoj ostatních významných center osídlení kraje, zvláště středisek plnících funkcí obce s rozšířenou

- působností. Vytvářet funkční podmínky pro zesílení kooperativních vztahů mezi městy a venkovem kraje, s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru a omezovat negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- *změna č.2 neovlivní význam města ani jeho vztahy v sídelní struktuře, doplňuje zrušené plochy pro výstavbu, doplňuje plochy v zastavěném území; tyto úpravy neovlivní sídelní strukturu*
- 5) Podporovat vytváření vhodných územních podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro účinné zlepšení dopravní dostupnosti, dopravní vybavenosti a veřejné dopravní obsluhy kraje podle PRÚOZK 2010, PÚR ČR 2008 a ZÚR ZK. Považovat tento úkol za rozhodující prioritu rozvoje kraje nejméně do roku 2013. Pamatovat současně na:
- rozvoj a zkvalitnění železniční dopravy a infrastruktury pro každodenní i rekreační využití, jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě, včetně možnosti širšího uplatnění systému lehké kolejové dopravy jako součásti integrovaného dopravního systému pro ekologicky šetrnou formu dopravní obsluhy území kraje
 - *změna č.2 neovlivní rozvoj a zkvalitnění železniční dopravy*
 - rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití jako součásti integrovaných dopravních systémů kraje, včetně potřeby segregace cyklistické dopravy a její převádění do samostatných stezek, s využitím vybraných účelových a místních komunikací s omezeným podílem motorové dopravy
 - *změna č.2 neovlivní rozvoj cyklistické dopravy*
- 6) Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát při tom zvláště na:
- zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území
 - *změna č.2 neovlivní přírodní, kulturní a civilizační hodnoty*
 - umístování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření
 - *změna č. 2 nenavrhuje žádné rozvojové záměry nad rámec platného územního plánu*
 - zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny
 - *změna č.2 neovlivní obraz sídla a nenaruší urbanistické hodnoty území města*
 - zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky
 - *změna č.2 nemá dopad na hodnoty kulturního dědictví řešeného území*
- 7) Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:
- upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území
 - *změna č.2 upřednostňuje komplexní řešení*
 - významné sociální vlivy plynoucí z úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou infrastrukturou, vybaveností a obsluhou, prosadit příznivá urbanistická a architektonická řešení a zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny
 - *změna č.2 neovlivní kvalitu života v území vymezeném rozvojovou oblastí a rozvojovými osami*

- využití ploch a objektů k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů, a na výběr ploch vhodných pro podnikání v zastavěném území, s cílem nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území a dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídla
 - o *změna č.2 ovlivní využití ploch a objektů k podnikání (dílčí změna 4. plochy DS 141 a DS 142, vymezené pro kapacitní silnici, dříve pravobřežní), ve svém konečném důsledkulepší dopravní napojení ploch, které k této komunikaci přiléhají a zvýší jejich atraktivitu z hlediska dopravní obslužnosti*
 - hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace
 - o *změna č.2 nemá vliv na hospodárné využívání zastavěného území*
 - vytváření podmínek pro souvislé plochy zeleně v územích, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, v bezprostředním okolí větších sídel zachování a zakládání zelených pásů zajišťujících prostupnost krajiny a podmínky pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace
 - o *změna č.2 neovlivní koncepci zeleně ve městě ani neovlivní prostupnost krajiny*
 - výraznější podporu rozvoje hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v konkrétní části území
 - o *změna č.2 neovlivní rozvoj cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace*
 - významné ekonomické přínosy ze zemědělství, vinařství a lesního hospodářství, s cílem zabezpečit jejich územní nároky a urychlit pozemkové úpravy potřebné pro jejich rozvoj, a na potřeby uplatnění též mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území
 - o *změna č.2 tuto problematiku neřeší, ani neovlivní*
 - rozvíjení krajských systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití vlastních surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje v souladu s požadavky zajištění kvality života jeho obyvatel současných i budoucích
 - o *změna č.2 neovlivní hospodářské činnosti v řešeném území*
 - zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní
 - o *změna č.2 neovlivní územní ochranu ploch před povodněmi, navrženou platným územním plánem*
 - vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umístování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech
 - o *změna č.2 nenaruší protipovodňová opatření, navržená platným územním plánem*
 - vytváření podmínek v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní
 - o *změna č.2 nemění koncepci využívání dešťových vod*
 - důsledky náhlých hospodářských změn, které mohou vyvolat změnu v nárocích na formu a rozsah dosavadního způsobu využívání dotčených ploch či koridorů, s cílem zajistit v území podmínky pro jejich opětovné využití
 - o *změna č.2 neovlivní změnu využití ploch a koridorů, vymezených pro záměry z PÚR a ZÚR*
- 8) Podporovat ve specifických oblastech kraje ochranu a rozvoj specifických hodnot území a řešení specifických problémů, pro které jsou vymezeny. Prosazovat v tomto území takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho specifických hodnot. Dbát přitom současně na:

- zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblastí
 - o *změna č.2 neovlivní nároky na plochy pro rozvoj podnikání*
 - zachování přírodních a krajinných hodnot a zajištění kvalit životního a obytného prostředí v území
 - o *změna č.2 tyto hodnoty neovlivní*
 - preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území a vytvořit územní rezervy pro případnou náhradní výstavbu
 - o *změna č.2 neovlivní ochranu území před přírodními katastrofami a riziky*
- 9) Podporovat územní zajištění a přiměřené využívání veškerých přírodních, surovinových, léčivých a energetických zdrojů v území kraje. Zajistit jejich hospodárné využívání v současnosti a neohrožit možnosti jejich využívání v budoucnosti. Podporovat v území zájmy na rozvoj obnovitelných zdrojů energie
- o *změna č.2 neovlivní využívání surovinových a energetických zdrojů*
- 10) Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zábory, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany
- o *změna č.2 řeší kromě začlenění zrušených ploch do územního plánu města i aktualizaci zastavěného území, která se projeví v kap. 4.4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.*
- 11) Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku
- o *zájmy obrany státu a civilní ochrany v řešeném území nejsou změnou č.2 dotčeny*
- 12) Koordinovat utváření koncepcí územního rozvoje kraje a obcí s utvářením příslušných strategických rozvojových dokumentů kraje. Sladit územní a politické aspekty souvisejících řešení a prověřit možnosti jejich naplnění v konkrétních podmínkách území kraje
- o *z rozvojových dokumentů kraje nevyplývají pro řešení změny č.2 žádné specifické požadavky*
- 13) Podporovat zlepšení funkční a prostorové integrace území kraje s územím sousedních krajů a obcí České republiky a s územím sousedních krajů a obcí Slovenské republiky. Dbát na potřeby koordinací s dotčenými orgány sousedních území a spolupracovat s nimi při utváření koncepcí překračujících hranice kraje a státní hranici
- o *řešení změny č.2 nemá dopad na katastrální území sousedních obcí*
- 14) Zapojit orgány územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinace
- o *není součástí řešení změny č.2*

2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

- rozvojová oblast OB9
- Řešení změny č. 2 nemá vliv na rozvojovou oblast OB9, je změnou č. 2 respektována*

3. Plochy a koridory dopravní infrastruktury

- plochy a koridory dopravní infrastruktury (R49, kapacitní silnice, heliport, železniční trať č. 331)

Návrh změny č. 2 řeší doplnění plochy pro kapacitní silnici (zpřesněnou S9), na ostatní plochy a koridory dopravní infrastruktury nemá vliv.

4. Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Změna č. 2 nemá vliv na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, ani nijak nenaruší jejich rozvoj

5. Cílové charakteristiky krajiny

- Řešené území náleží do:
 - krajinného celku Zlínsko – krajinný prostor Zlín, Tečovsko, Štípsko, Slušovicko, Paseky, Bohuslavicko a částečně do krajinného celku Otrokovicko – krajinný prostor Komárovsko.

Změna č. 2 respektuje zásady pro využívání území dle zastoupených typů krajiny.

6. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

- plochy a koridory dopravní infrastruktury (PK01, PK04, PK19, L01, Z01)

V rámci změny č.2 jsou zpřesněny části kapacitní silnice PK 04 (plochy DS 141 a DS 142), vymezené v ZÚR ZK jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění .

- plochy a koridory technické infrastruktury (E02)

řešení není změnou dotčeno

- plochy a koridory ÚSES (PU23, PU60, PU61, PU73, PU108, PU109, PU165, PU166, PU169, PU170, PU171, PU172)

Návrh změny č. 2 se nijak nedotýká navržených ploch ÚSES.

7. Plochy a koridory pro územní studii

- Územní studie Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR

Územní studie není v tuto chvíli zpracována.

Z ostatních dokumentů vydaných krajem žádné nové požadavky pro návrh změny č.2 územního plánu nevyplývají:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje
 - o změnou č.2 není dotčena koncepce zásobování vodou a odkanalizování
- Územní energetická koncepce Zlínského kraje
 - o změna č.2 neovlivní systém zásobování el. energií a zemním plynem
- Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje
 - o změna č.2 neovlivní koncepci ochrany přírody a krajiny
- Koncepce rozvoje cyklodopravy na území Zlínského kraje
 - o změna č.2 neovlivní rozvoj cyklodopravy na území Zlínského kraje
- Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu
 - o změna č.2 neovlivní záplavového území ani protizáplavová opatření
- Aktualizace - Generel dopravy Zlínského kraje
 - o z tohoto dokumentu nevyplývají pro řešení změny č.2 žádné požadavky

2.2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cíle územního plánování:

- 1) Změna č.2 územního plánu vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
 - *v souladu s udržitelným rozvojem usměrňuje změny v území, koordinuje požadavky na kvalitní životní prostředí, ekonomické aktivity i sociální potřeby tak, aby nenarušila vyváženost základních rozvojových pilířů, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost*
- 2) Změna č.2 územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
 - *vytváří předpoklady pro účelné a hospodárné umístění veřejné infrastruktury v území, koordinuje veřejný a soukromý zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného území*
- 3) Změna č.2 územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
 - *zastavitelné plochy navrhuje v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu, která chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a vymezuje podmínky na ochranu území nezastavěného a nezastavitelných pozemků*

Úkoly územního plánování:

- úkolem změny č.2 územního plánu je vytvořit takové řešení, které naplní stanovené cíle územního plánování a komplexně vyřeší začlenění měněných částí do platného územního plánu tak, aby nebyla narušena základní urbanistická koncepce území a výrazným způsobem nebyla ohrožena kontinuita a harmonický vývoj města.

2.3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 ÚP je zpracována projektantem, autorizovaným architektem, který splňuje požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Poživatelem změny je v souladu s § 6 odst. 1 stavebního zákona Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, splňující kvalifikační požadavky.

Obsah územního plánu splňuje požadavky uvedené v § 55 odst. 3 stavebního zákona a v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Závěrem lze konstatovat, že změna č. 2 je v souladu s požadavky stanovenými stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.

2.4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Při projednání změny č. 2 nebyly řešeny rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů ani s dotčenými orgány jednotlivě. Stanoviska dotčených orgánů byla respektována.

Vyhodnocení písemných stanovisek:

1) KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 16. 7. 2014.

Ve stanovisku nebyly uplatněny požadavky. Podle evidence dobývacích prostorů vedení vedené zdejším úřadem souladu s ust. § 29 odst. 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, v prostorách, kterých se týká Změna č. 2 ÚP Zlína, není evidován žádný dobývací prostor.

S ohledem na uvedenou skutečnost, v souladu s ust. § 15 odst. 2 horního zákona, úřad k návrhu Změny č. 2 ÚP Zlína nemá připomínek.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje

Stanovisko ze dne 7. 8. 2014, nahrazeno stanoviskem ze dne 26. 9. 2014.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně jako věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví (§ 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví ve spojení s § 82 odst. 2 písm. j) téhož zákona) a současně jako dotčený správní úřad ve smyslu § 77 shora cit. Zákona a § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudila návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína a po zhodnocení souladu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína.

Odůvodnění:

Změna č. 2 Územního plánu Zlína řeší pouze plochy zrušené rozsudky Krajského soudu v Brně nebo rozhodnutími Krajského úřadu Zlínského kraje. A odstraňuje nedostatky, které byly těmito rozsudky a rozhodnutími vytýkány. Navrhuje tak zpět zastavitelné plochy včetně stanovení doplňujících podmínek pro jejich využití a vymezuje zpět stávající plochy podle skutečného využití. Dále doplňuje zpět zrušenou výškovou regulaci zástavby odpovídající výšce atiky 14. a 15. budovy, vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravu a technickou infrastrukturu a doplňuje seznam ploch s podmínkou pořízení území studie. Zároveň je změnou aktualizováno zastavěné území.

V textové části dokumentace jsou v kapitole B)22. Ochrana zdravých životních podmínek, řešeny podmínky pro výstavbu v plochách negativních vlivů, jejichž hlavním cílem je zajištění pohody bydlení ochranou proti hluku a emisím z dopravy.

Návrh změny č. 2 Územního plánu Zlína není v rozporu s požadavky na ochranu veřejného zdraví stanovenými v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a v prováděcích vyhláškách ke shora citovanému zákonu.

Ministerstvo obrany ČR, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor územní správy majetku Brno

Stanovisko ze dne 18. 8. 2014.

Do správního území obce zasahují zájmová území Ministerstva obrany:

- Koridory RR směrů – zájmová území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), která je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. V koridoru s označením 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V koridoru s označením 150, 200 lze vydat územní

rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz. mapový podklad, ÚAP - jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme doplnit do textové části do odůvodnění do kapitoly Zájmy obrany státu. V grafické části v koordinačním výkresu je zájmové území zakresleno jednou plochou. Pro jednotlivé části koridoru RR směrů doplňte do koordinačního výkresu rozhraní mezi jednotlivými částmi a uveďte jejich popis.

Do správního území obce již nezasahuje zájmové území OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Uvedená skutečnost byla oznámena v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů 2014 úřadu územního plánování ORP Zlín. Z uvedeného důvodu vypustěte informaci o OP RLP – ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany z textové i grafické části návrhu územního plánu.

K předloženému návrhu územního plánu nemáme dalších připomínek za předpokladu úpravy a doplnění textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem.

Popis výše uvedených údajů o území je specifikován v pasportech, které byly předány v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů úřadu územního plánování ORP.

Řešení:

Výše uvedené zájmové území ministerstva obrany jsou limity využití území. Aktuální stav všech limitů bude do územního plánu zapracován až v rámci zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, tedy formou změny, která ze zprávy vyplyne.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy VII

Stanovisko ze dne 27. 8. 2014.

Dne 10. 7. 2014 jsme obdrželi Vaše oznámení zn.: MMZL 30703/2014 o projednání návrhu Změny Č. 2 Územního plánu Zlína.

Za dotčený orgán na úseku ochrany a využití nerostného bohatství ve smyslu ustanovení § 15 zákona Č. 44/1998 Sb., v platném znění (dále jen "horní zákon") sdělujeme, že v řešeném území se nachází výhradní ložisko nerostných surovin -ložisko cihlářské suroviny Malenovice (číslo ložiska B3 050800). Výhradní ložisko je ve vlastnictví České republiky a z příslušných ustanovení horního zákona se na něj vztahuje územní ochrana (územně analytický podklad ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona). Návrh na umístění přeložky VN (lokalita ZM2.10 -přeložka VN) je podle zákresu v grafické části projednávané dokumentace situován do prostoru uvedeného výhradního ložiska Malenovice a stejnojmenného dobývacího prostoru. K projednávanému záměru je proto nutné vyžádat si vyjádření státní báňské správy (Obvodní báňský úřad v Brně) která, podle ustanovení § 29 horního zákona vede evidenci dobývacích prostorů a která rovněž uplatňuje stanoviska z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. K zajištění územní ochrany tohoto výhradního ložiska požadujeme rovněž projednání návrhu na umístění přeložky VN (lokalita ZM2.10) s organizací Zlínské cihelny s.r.o. Zlín, která je pověřena ochranou a evidencí zásob suroviny na výhradním ložisku Malenovice a která je držitelem oprávnění k dobývání ložiska (pro ložisko byl stanoven dobývací prostor Malenovice - evidenční číslo DP 70765).

Za příslušný dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen "ZPF") ve smyslu ustanovení § 17 zákona Č. 334/1992 Sb., v platném znění (dále jen "zákon") sdělujeme, že podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona nemáme k projednávanému návrhu Změny Č. 2 Územního plánu Zlín námitek. Bylo dokladováno, že navrhovaným řešením (tj. vymezením dílčích změn ZM2.01 -ZM2.18) nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF.

Z projednávané dokumentace (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., event. číslo 213003-603, červen 2014) vyplývá, že předmětem řešení jsou následující plochy:

- ZM2.01 (vymezení zastavitelných ploch bydlení specifických forem - pasekářská zástavba, dílčí plochy BX 872 a BX 875, katastrální území Kudlov) o celkové výměře 0,3080 ha, vše součást ZPF (IV. třída ochrany). Z hlediska ochrany ZPF lze s navrženým řešením ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasit, jedná se o pozemky tvořené půdou zařazenou podle Metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96 (dále jen "metodický pokyn") do IV. třídy ochrany (tj. půdou s převážně podprůměrnou produkční schopností, s jen omezenou ochranou, která je využitelná i pro výstavbu). Z projednávané dokumentace přitom vyplývá, že obě dílčí plochy jsou vymezeny tak, aby byla umožněna výstavba pouze 1 rod. domu. Dále je uvedeno, že vymezované plochy zahušťují stávající pasekářskou rozvolněnou zástavbu, jsou dopravně dostupné, nenaruší možnost obhospodařování okolních zemědělských pozemků.
- ZM2.02 (vymezení zastavitelné plochy bydlení individuální, dílčí plocha BI 231, katastrální území

Zlín) o celkové výměře 2,4883, z toho 2,3563 ha součást ZPF (II. třída ochrany). V daném případě byla z hlediska ochrany ZPF část vymezované plochy (která je označena ve změně Č. 2 jako I. etapa zástavby) již kladně projednaná v rámci změny předcházejícího schváleného územního plánu, tj. do nové územně plánovací dokumentace je tedy tato část, na které dosud nebyla realizovaná výstavba, přebírána. Při projednávání uvedené změny předcházejícího územního plánu se jednalo o půdy zařazené do III. třídy ochrany (podle metodického pokynu půdy s průměrnou produkční schopností, které je možné územním plánem využít pro event. výstavbu), nyní jsou půdy celé plochy vymezované změnou Č. 2 (podle odůvodnění v projednávané dokumentaci v souvislosti s přijetím vyhlášky Č. 48/ 2011 Sb., v platném znění) zařazené do II. třídy ochrany (podle metodického pokynu se jedná o půdy vysoce chráněné, s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné). Celá plocha řešená změnou Č. 2 je vymezena stávající zástavbou, plánovanou zástavbou, plochou pro zeleň a liniovou stavbou. Z koordinačního výkresu je zřejmé, že v dotčeném území nevzniká žádná "zbytková plocha" ZPF (logicky je tak využita celá stávající "enkláva ZPF"), nedochází ani k dalšímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, proto byla tato plocha rovněž kladně projednaná v rámci schvalování stávajícího platného územního plánu. Vzhledem k celkovým výměrám ploch pro bydlení, které byly kladně projednané při schvalování stávajícího platného územního plánu (tj. 236 ha), nebyla výměra ZPF dotčené plochy (tj. 2,3563 ha) výměrou podstatnou a to přesto, že byla vymezovaná na půdách II. třídy ochrany (nejedná se tedy o výměru, kterou by bylo možné označit za výměru "o nikoliv zanedbatelné rozloze" ve smyslu závěru Nejvyššího správního soudu zveřejněném ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu). Plocha ZM2.02 je rozdělena do dvou etap zástavby, I. etapa přímo navazuje na stávající zástavbu (bydlení), II. etapa umožní následné pokračování vymezované zástavby bydlení. Tímto opatřením tak bude zajištěno postupné zabírání ZPF (respektování zásad ochrany ZPF ve smyslu ustanovení § 4 zákona). Na základě výše uvedených důvodů, s přihlédnutím ke zdůvodnění navrhovaného řešení v projednávané dokumentaci změny č. 2 Územního plánu Zlín (zejména údajům uvedeným v kapitole 4.4. odůvodnění návrhu opatření obecné povahy) není důvod, aby došlo k přehodnocení původního kladného stanoviska orgánu ochrany ZPF uplatněného při schvalování stávajícího územního plánu a plochu ZM2.02 opětovně (i po zrušení soudním rozhodnutím) kladně projednat a souhlasit s navrženým řešením ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

- ZM2.03 (změna v zastavěném území, stavová plocha vymezená na pozemku parcelní číslo 591/111 o výměře 0,0695 ha -změna z BH na BI, katastrální území Mladcová), z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona není námitek k navrženému řešení, změnou nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF
- ZM2.04 (vymezení přestavbových ploch dopravní infrastruktura, dílčí plochy DS 141, DS 142, SO.1 1082 -plochy pro "pravobřežní komunikaci", dopravní uzel Čepkov, katastrální území Zlín) o celkové výměře 9,8515 ha, z toho 1,0995 ha součást ZPF (I. třída ochrany). Navrhovaným řešením je dotčeno historicky zastavěné území, kde je dotčena zemědělská půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků, vymezovanou plocha je součástí komplexního dopravního řešení (pravobřežní komunikace), které bylo i v rámci předcházejících projednávání za úsek ochrany ZPF kladně projednáno jako nezbytně nutné pro rozvoj města. Z uvedených důvodů není ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona ke změně ZM2.04 námitek.
- ZM2.05 (vymezení zastavitelných ploch bydlení specifických forem - pasekářská zástavba, dílčí plochy BX 873, BX 874, BX 878, BX 879 a BX 1045, katastrální území Kudlov), o celkové výměře 1,0728 ha, vše součást ZPF (z toho 0,6149 ha půd zařazených do IV. třídy ochrany a 0,4579 ha půd zařazených do V. třídy ochrany). Podle projednávané dokumentace změny Č. 2 územního plánu se jedná o vymezení ploch pro rozptýlené bydlení (v pasekářské zástavbě), jednotlivé plochy jsou vymezeny tak, aby byla umožněna výstavba pouze 1 rod. domu. Vymezované plochy většinou navazují na stávající dopravní napojení, případně i na stávající zástavbu. Z hlediska ochrany ZPF lze s navrženým řešením ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasit.
- ZM2.06 (vymezení zastavitelné plochy bydlení, dílčí plocha B 933, katastrální území Prštné) o celkové výměře 0,4589 ha, vše součást ZPF (tvořeno půdami zařazenými do III. třídy ochrany). Území dotčené vymezovanou plochou (a enklávou zemědělské půdy) v zastavěném území, z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona není námitek k navrženému řešení, změnou nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF.
- ZM2.07 (vymezení přestavbové plochy občanského vybavení, dílčí plocha OV 880 občanské a veřejné vybavení v centru místní části Lužkovice, katastrální území Lužkovice) o celkové výměře 0,1816 ha, z toho součást ZPF 0,1522 ha (vše IV. třída ochrany). V daném případě se jedná o záměr vymezovaný v zastavěném území, jedná se o urbanizované centrum obytné části (v prostoru historické návsi a přilehlých zahrad). Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona není námitek k

navrženému řešení, změnou nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF.

- ZM2.08 (vymezení zastavitelné plochy sport, dílčí plocha OS 1080, katastrální území Kudlov) o celkové výměře 0,7488 ha, z toho 0,7393 ha součást ZPF (vše V. třída ochrany). Vymezovaná plocha navazuje na stávající zástavbu, z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona není námitek k navrženému řešení, změnou nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF.
- ZM2.09 (vymezení zastavitelné plochy doprava, dílčí plocha OS 1059 - součást dopravní plochy obsluhující nákupní zónu, katastrální území Louky u Zlína) o celkové výměře 0,0595 ha, vše součást ZPF s půdami zařazenými do I. třídy ochrany.

Vymezovaná plocha navazuje na stávající zástavbu, z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona není námitek k navrženému řešení, změnou nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF.

- ZM2.10 (vymezení zastavitelné plochy technická infrastruktura, dílčí plocha T*585 přeložka nadzemního vedení el. energie VN, katastrální území Malenovice) o celkové výměře 1,2555 ha, z toho 0,6052 ha součást ZPF (0,0105 ha půd zařazeno do III. třídy ochrany, 0,5879 ha půd zařazeno do IV. třídy ochrany). Vzhledem k charakteru záměru (tj. vymezení plochy pro nadzemní vedení) není z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona námitek k navrženému řešení, změnou nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF.
- ZM2.11 (vymezení přestavbové plochy, dílčí plocha S0.1 529 pro městské centrum Kaskády, katastrální území Zlín) o celkové výměře 1,5937 ha, vše vymezeno na pozemcích, které nejsou součástí ZPF. Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona bereme na vědomí, není námitek k navrženému řešení.
- ZM2.12 (vymezení přestavbové plochy, dílčí plocha S0.1 194 -výškový regulativ areálu T. Bati, katastrální území Zlín) o celkové výměře 8,3115 ha, vše vymezeno na pozemcích, které nejsou součástí ZPF. Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona bereme na vědomí, není námitek k navrženému řešení.
- ZM2.13 (vymezení přestavbové plochy, dílčí plocha S0.1 198 -výškový regulativ za nádražím, katastrální území Zlín) o celkové výměře 1,8305 ha, vše vymezeno na pozemcích, které nejsou součástí ZPF. Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona bereme na vědomí, není námitek k navrženému řešení.
- ZM2.14 (změna v zastavěném území, stávající plocha rodinné rekreace, dílčí plochy na taxativně vymezených pozemcích v katastrálním území Mladcová), jednotlivé parcely byly vymezeny v souladu se stavem v území a v souladu s předcházejícím územním plánem jako plocha rekreace rodinná -zahradkářské osady. Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona bereme na vědomí, není námitek k navrženému řešení.
- ZM2.15 (vymezení přestavbové plochy, dílčí plocha P* 1028 -veřejné prostranství Jižní svahy, katastrální území Zlín o celkové výměře 0,0482 ha, vše vymezeno na pozemcích, které nejsou součástí ZPF. Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona bereme na vědomí, není námitek k navrženému řešení.
- ZM2.16 (změna v zastavěném území, stavová plocha vyznačená jako OK.1 v katastrálním území Zlín se mění na BI). Záměr řeší změnu na stavové ploše z OK.1 na BI (v souladu se stavem v katastru nemovitostí), jedná se o objekt bydlení a ostatní parcely tvoří s ním souvislý celek. o celkové výměře 1,5937 ha, vše vymezeno na pozemcích, které nejsou součástí ZPF. Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona bereme na vědomí, není námitek k navrženému řešení.
- ZM2.17 (změna v zastavěném území, část stávající plochy smíšené výrobní v katastrálním území Jaroslavice tvořící proluku v zastavěném území, konkr. pozemek parcelní číslo 370/1 o výměře 0,1346 ha, je veden jako trvalý travní porost, tvoří však jeden celek stávajícího oploceného areálu, proto byla tato část přiřazena k plochám smíšeným výrobním). Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona není námitek k navrženému řešení.
- ZM2.18 (změna v zastavěném území). Jižní část stávající plochy (vymezená parcelními čísly jednotlivých dotčených pozemků) vedená v územním plánu jako občanská vybavenost je měněna na základě skutečného využití na plochu bydlení o celkové výměře 1,5937 ha, vše vymezeno na pozemcích, které nejsou součástí ZPF. Z hlediska ustanovení § 5 odst. 2 zákona bereme na vědomí, není námitek k navrženému řešení.

Současně sdělujeme, že bereme na vědomí aktualizaci zastavěného území (k 31. 5. 2014) tak, jak je uvedeno v návrhu opatření obecné povahy, v části odůvodnění, kapitole 3.5.1. a v kapitole 4.4.1.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 27. 8. 2014. Doplněno usnesením ze dne 25. 9. 2014.

Z hlediska ochrany lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích)

Jako příslušný správní orgán na úseku státní správy lesů podle ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb. s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasí bez připomínek.

Odůvodnění:

V návrhu změny č. 2 územního plánu statutárního města Zlína je vymezena plocha pro technickou infrastrukturu T*585 na pozemcích určených k plnění funkcí lesa v k.ú. Malenovice o výměře 0,3611 ha. V této lokalitě je navržen koridor pro přeložku vysokého napětí, která je v dokumentaci označena jako veřejně prospěšná stavba. Jelikož dojde k záboru okrajové části porostu, navržená šíře průseku nepřekročí jednonásobek průměrné výšky porostu v mytním věku a navržený zábor je malého rozsahu, udělil orgán státní správy lesů k umístění plochy T*585 souhlas.

V dokumentaci jsou navrženy plochy č. 231, 1045, 879, 875 a 873 pro bydlení, ať už bydlení specifických forem (pasekářská zástavba) nebo obvyklá zástavba. Dle předložených mapových podkladů a odůvodnění v textové části bylo orgánem státní správy lesů zjištěno, že se tyto plochy nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků. Navržené využití uvedených ploch je pro individuální bydlení možné, a proto Krajský úřad udělil k těmto plochám pro zástavbu souhlasné stanovisko.

Z hlediska dopravy a silničního hospodářství (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemích komunikacích)

Jako příslušný správní orgán na úseku dopravy podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb. vydává k návrhu změny č. 2 statutárního města Zlína souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Z hlediska silnic II. a III. třídy prochází řešeným územím silnice č. II/490, III/49016, III/49018, III/490182, III/49026, III/4911, III/4912, III/4913, III/4915, III/4972, III/43829. Silnice jsou v územním plánu stabilizovány.

Návrh změny ÚP č. 2 doplňuje plochy pro kapacitní silnici (dříve pravobřežní), tyto nemají vliv na ostatní plochy a koridory dopravní infrastruktury. Není ve střetu se silnicemi II. a III. třídy – z hlediska dopravy Krajský úřad nemá k návrhu změny č. 2 statutárního města Zlína žádné připomínky.

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách)

Jako příslušný správní orgán na úseku vodního hospodářství podle ust. § 107 písm. a) vodního zákona s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasí bez připomínek.

Odůvodnění:

Z hlediska zájmů chráněných ustanoveními vodního zákona s návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasíme. Předmětná plocha nemá negativní vliv na oblast vodního hospodářství, nemění koncepci zásobování vodou a odkanalizování a ani neovlivní územní ochranu ploch před povodněmi.

Z hlediska ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší)

Jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ust. § 11 odst. 2 a) zákona č. 201/2012 Sb. s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasí bez připomínek.

Odůvodnění:

Z hlediska zákona o ochraně ovzduší s návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína Krajský úřad souhlasí vzhledem k tomu, že navržené plochy pro zástavbu (bydlení, dopravu, rekreaci, občanskou vybavenost atd.) nemohou žádným zásadním způsobem negativně ovlivnit kvalitu ovzduší daného území. Umísťování nových vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší v zastavitelných plochách vymezených územním plánem Krajský úřad posuzuje vždy individuálně s ohledem na umístění ve vztahu k okolní obytné zástavbě. Kromě navržené změny stávající plochy smíšené výrobní v k.ú. Jaroslavice u Zlína, změna č. 2 statutárního města Zlína neobsahuje žádné nové plochy pro průmyslovou výrobu. Proto Krajský úřad nepředpokládá, že by využitím plochy vymezených navrženou změnou ÚP mohlo dojít ke zhoršení kvality ovzduší, jelikož v důsledku územním plánem určeného účelového využití ploch zde budou vyjmenované stacionární zdroje znečišťování ovzduší umísťovány v minimální míře.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody podle ust. § 75 odst. 1 písm. d) a § 77 odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb. vydává k návrhu změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny s návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína Krajský úřad souhlasí, jelikož plochy navrhované pro zástavbu nezasahují do žádného zvláště chráněného území ani jeho ochranného pásma. Území evropsky významných lokalit a ptačích oblastí nebudou řešenou změnou územního plánu dotčeny. Plochy navržené pro zástavbu nejsou umístěny ani v místech vymezeného regionálního a neregionálního územního systému ekologické stability. Vzhledem ke skutečnosti, že plochy navržené změnou č. 2 ÚP statutárního města Zlína nezasahují do území, které v rámci kompetencí Krajského úřadu vymezených zákonem o ochraně přírody a krajiny nevyžadují dodržování specifických zákonem stanovených podmínek ochrany, Krajský úřad s předloženým návrhem změny územního plánu souhlasí.

Z hlediska památkové péče (zákon č. 20/1987 Sb., o památkové péči)

Jako příslušný správní orgán podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb. k předloženému návrhu změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor kultury a památkové péče, jako příslušný správní orgán na úseku státní památkové péče dle ust. § 28 odst. 2 písmene c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína a shledal, že z hlediska zájmů státní památkové péče nedošlo k negativnímu dotčení památkově chráněných hodnot území, kterými v řešeném území jsou Městská památková zóna Zlín prohlášená Vyhláškou Jihomoravského kraje KNV ze dne 20. 11. 1990 o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny a další kulturní památky prohlášené v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k Návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína kladné koordinované stanovisko.

Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zřídels

Stanovisko ze dne 29. 8. 2014

Ministerstvo zdravotnictví, OZD/2 – Český inspektorát lázní a zřídels (dále ČIL), jako dotčený orgán podle § 37 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína sděluje:

V ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů a v lázeňském území stanoveném pro ochranu přírodních léčebných lázní v Kostelci u Zlína nejsou změnou č. 2 vymezovány žádné nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby. Bylo pouze aktualizováno zastavěné území k datu 31. 5. 2014 a byly doplněny některé obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání.

Změna územního plánu není v rozporu s podmínkami ochrany přírodních léčivých zdrojů a přírodních léčebných lázní v Kostelci u Zlína. ČIL neuplatňuje k projednávanému návrhu změny územního plánu žádné připomínky.

Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 28. 8. 2014, doplněno usnesením ze dne 30. 9. 2014.

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách, § 106 odst. 2)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství není příslušným vodoprávním úřadem.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, § 77 odst. 1 písm. q) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody neuplatňuje žádné připomínky, neboť stanovisko k ní podle tehdejšího výkladu kompetencí vydal dne 30. 7. 2014 (č.j. KUZL 39093/2010) a 26. 9. 2011 k upravené dokumentaci (č.j. KUZL 59729/2011) Krajský úřad Zlínského kraje, a toto stanovisko bylo následně potvrzeno po podaných připomínkách na jednání mezi pořizovatelem ÚP (MMZ, OÚP, Ing. Reichová) a orgánem ochrany přírody (KÚ, Ing. Gírgel) dne 7. 11. 2011 (zápis z jednání).

Z hlediska odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, § 79 odst. 1 písm. k)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky.

Odůvodnění:

Nakládání s odpady v obci probíhá v souladu s plánem odpadového hospodářství Zlínského kraje. Změnou č. 2 není dotčena koncepce nakládání s odpady. Na vymezených plochách je navrženo rozšíření skládky odpadů v lokalitě Suchý důl a rozšíření sběrného dvora v Malenovicích.

Z hlediska ochrany lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, § 48 odst. 2 písm. b)

Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, sděluje, že k uplatnění stanoviska ke změně č. 2 ÚP Zlína z hlediska státní správy lesů je věcně a místně příslušným orgánem státní správy lesů Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství.

Z hlediska památkové péče (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, § 29 odst. 2 písm. c)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní památkové péče neuplatňuje žádné připomínky.

Odůvodnění:

V řešeném území se nachází Městská památková zóna Zlína a další kulturní památky. Navrhovanou změnou ÚP však nedojde k negativnímu ovlivnění památkově chráněných hodnot.

Z hlediska dopravy a silničního hospodářství (zákon č. 13/1997 Sb., o pozem. komunikacích, § 40 odst. 4 písm. d)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy neuplatňuje žádné připomínky.

Odůvodnění:

Nebyly shledány žádné skutečnosti, které by z hlediska dopravy bránily schválení uvedené změny č. 2.

Magistrát města Zlína na základě výše uvedených dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP Zlína souhlasí.

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje

Stanovisko ze dne 1. 9. 2014. Nahrazeno stanoviskem ze dne 3. 10. 2014.

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje jako dotčený orgán dle ust. § 26 odst. 2 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“), a dle ust. § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 11. 9. 2014 a k této vydává v souladu ust. § 31 odst. 4 zákona o PO a dále dle ust. § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v znění pozdějších předpisů souhlasné koordinované stanovisko.

K nově provedeným změnám nemáme připomínek.

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

Stanovisko ze dne 17. 9. 2014

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj, Pobočka Zlín, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“), posoudil návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína s po zhodnocení souladu s požadavky zákona vydává toto stanovisko:

S návrhem Změny č. 2 Územního plánu Zlína na základě ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb. vyslovuje nadepsaný správní úřad souhlas.

Odůvodnění: Lokality, které řeší změna v k.ú. Malenovice u Zlína a v k.ú. Lužkovice se netýkají probíhajících pozemkových úprav v daných katastrálních územích. V ostatních katastrálních územích v současné době pozemkové úpravy neprobíhají.

2) K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 30. 1. 2014.

Podle evidence dobývacích prostorů vedené zdejším úřadem v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, v prostorách, kterých se týká "Změna č. 2 ÚP Zlín není evidován žádný dobývací prostor. S ohledem na uvedenou skutečnost, v souladu s ust. § 15 odst. 2 zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, zdejší úřad k návrhu Změny č. 2 ÚP Zlín nemá připomínek.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy VIII

Stanovisko ze dne 26. 2. 2015, doplněno dopisem ze dne 8. 4. 2015.

Dne 26. 2. 2015 jsme za příslušný dotčený orgán na úseku ochrany a využití nerostného bohatství a na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen "ZPF") udělili stanovisko č.j. 6763/ENV/15, 175/570/15 k veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Dne 25. 3. 2015 jsme obdrželi Vaši žádost č.j. MMZL 30703/2014 o doplnění stanoviska tak, aby bylo jednoznačně a bez případných pochybností zřejmé, zda se kladně stanovisko vztahuje rovněž k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Mimo jiné se jedná o vypuštění etapizace u lokality BI 231 a její rozdělení na 2 plochy -BI 231 a BI 1084 s tím, že došlo též k upřesnění záboru ploch pro bydlení a místo 236 ha (výměra citovaná ve stanovisku ke společnému jednání k návrhu Změny č. 2, č.j. 49654/ENV/14, 1154/570/14 ze dne 25.8.2014) je nyní celková výměra 226 ha.

Za dotčený orgán na úseku ochrany a využití nerostného bohatství ve smyslu ustanovení § 15 zákona č. 44/1998 Sb., v platném znění (dále jen "horní zákon") jsme ve výše citovaném stanovisku k veřejnému projednání uvedli, že za předpokladu zajištění územní ochrany výhradního ložiska cihlářské suroviny Malenovice nemáme na tomto úseku státní správy k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína námítky. Uvedený závěr zůstává v plné míře v platnosti. Posouzením dostupných podkladů lze konstatovat, že řešení, která byla od společného jednání změněna, nemají na zajištění územní ochrany ložiska cihlářské suroviny vliv.

Za příslušný dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen "ZPF") ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (dále jen "zákon") jsme v rámci společného jednání sdělili, že podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona nemáme k projednávanému návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlín námitek, protože bylo dokladováno, že navrhovaným řešením nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF s tím, že při hodnocení byly zohledňovány i jiné zákonnými předpisy chráněné obecné zájmy. Tento uvedený závěr platí v plném rozsahu i pro řešení, které je předmětem veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína (a to včetně změn a úprav znění dokumentace, ke kterým od společného jednání došlo) tak, jak jsme uvedli ve stanovisku k veřejnému projednání č.j. 6763/ENV/15, 175/570/115 ze dne 26. 2. 2015. Z předložené dokumentace bylo k uvedenému datu zřejmé, že původně (v rámci společného jednání) byla podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona kladně projednaná lokalita BI 231 s tím, že se předpokládala etapizace zástavby. V dokumentaci pro veřejné projednání byla tato plocha rozdělena na 2 plochy (BI 231 a BI 1084) a etapizace byla vypuštěna. Z hlediska dopadu na ZPF tímto upraveným řešením nedošlo k žádným podstatným změnám, které by mohly mít vliv na změnu původně uděleného kladného stanoviska podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona. Celé dotčené území (tj. nově označené plochy BI 231 a BI 1084, původně plocha BI 231) je vymezeno stávající zástavbou, plochou určenou k zastavění, lesním pozemkem se vzrostlým porostem a ostatní plochu (se způsobem využití podle informativních údajů katastru nemovitostí jako ostatní komunikace). Nedochází tak k dalšímu rozšiřování případné zástavby do volné krajiny. Navrhované řešení vymezuje k případné zástavbě celé území, nedochází tak k narušování organizace ZPF v daném území. Na předmětném území se již nacházejí stávající objekty (původní pasekářská zástavba). Dále je z mapových podkladů zřejmé, že plochou BI 231 (nové označení) již napříč prochází obslužný příjezd ke stávajícím rodinným domům (přiléhajícím k severnímu okraji této plochy), podle informativních údajů katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu (se způsobem využití ostatní komunikace). Při posuzování možnosti kladného projednání z hlediska dopadů na ZPF bylo přihlédnuto rovněž ke kritériím uvedeným v Metodickém pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96 a též k potřebám (deklarovaným pořizovatelem a projektantem územního plánu, kde bylo předmětné území vymezováno jako zastavitelná plocha pro bydlení) na zajištění předpokladů pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj města Zlína (v tomto smyslu bylo přihlédnuto i k celkovým výměrám vymezovaných a následně i kladně projednaných ploch určených pro bydlení -nyní v rámci veřejného projednání změny č. 2 celková výměra zpřesněna na 226 ha). Závěr orgánu ochrany ZPF, že bylo dokladováno, že navrhovaným řešením nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF s tím, že při hodnocení byly zohledňovány i jiné zákonnými předpisy chráněné obecné zájmy (viz výše), bylo možné dovodit i přesto, že se v daném případě jedná o půdy zařazené do II. třídy ochrany, které jsou podle citovaného Metodického pokynu s ohledem na územní

plánování podmíněně zastavitelné. Jak vyplývá ze stanoviska orgánu ochrany ZPF ke společnému jednání, tak i ze stanoviska k veřejnému projednání (včetně tohoto doplnění), záměr na vymezení zastavitelných ploch BI 231 a BI 1084 (původně plocha BI 231) byl hodnocen z hlediska všech případných dopadů na ZPF a to nejen vztahujícím se k předmětnému území, ale i z hlediska širších vztahů (zařazení do tříd ochrany je jen jedním z hodnocených kritérií, např. v území řešeném územním plánem Zlína, kde jsou zastoupeny i půdy zařazené do I. třídy ochrany, se nejedná o půdy nejednodušší).

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 6. 3. 2015, doplněno usnesením ze dne 30. 4. 2015.

Z hlediska ochrany lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích)

Jako příslušný správní orgán na úseku státní správy lesů podle ustanovení § 48a odst. 2 písmene b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (zákon o lesích), s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasí bez připomínek.

Odůvodnění:

V předložené dokumentaci jsou navrženy plochy č. 231, 1045, 879, 875 a 873, které se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků. Jedná se o plochy č. 231 a 1084 pro bydlení, plochy č. 879, 873 a 875 pro bydlení specifických forem a v případě lokality č. 1045 o plochu pro chov hospodářských zvířat. Navržené využití uvedených ploch je možné, a proto krajský úřad udělil k těmto plochám pro zástavbu souhlasné stanovisko.

Z hlediska ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší)

Jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 11 odst. 2 a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasí bez připomínek.

Odůvodnění:

Z hlediska zákona o ochraně ovzduší k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlín krajský úřad nemá připomínky. Navržené změny nemohou žádným zásadním způsobem negativně ovlivnit kvalitu ovzduší daného území.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody podle ustanovení § 75 odst. 1 písmene d) a § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Předložený Návrh změny č. 2 územního plánu statutárního města Zlín vymezil nové zastavitelné plochy pro bydlení specifických forem. Jedná se o plochy BX 872, 874, 875, 878 a 879 a o plochu BX 873, která se nachází v Přírodním parku Želechovické paseky. Tyto plochy byly již z pohledu krajinného rázu odsouhlaseny Krajským úřadem ve stanoviscích k Návrhu územního plánu města Zlína č.j. KUZL 39093/2010 ze dne 30. července 2010 a k upravené dokumentaci č. j. KUZL 59729/2011 ze dne 26. září 2011. Pouze plocha BX 879 je oproti stavu navrženém v Návrhu územního plánu Zlína z roku 2010 a 2011 v současném Návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína posunuta cca 25 m směrem na jih. Výše uvedená stanoviska z roku 2010 a 2011 byla následně potvrzena po podaných připomínkách na jednání mezi pořizovatelem územního plánu a orgánem ochrany přírody Krajského úřadu. Plocha BX 878 se jako jediná z nově navržených ploch nenachází na území Jaroslavických pasek vymezených územní studií Jaroslavické paseky (Ing. arch. Petr Zámečník, 2015) ani v Přírodním parku Želechovické paseky, nenachází se tedy v území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu. Zbylých pět navržených ploch je situováno v území Jaroslavických pasek s vysokou zachovalostí krajinného rázu. Tyto plochy jsou navrženy v areálu významného typu rozptýleného osídlení, tzv. pasekářského osídlení. Pro území pasek je typická harmonická krajina ve výrazně členitém reliéfu vrchoviny. Jedná se o krajinný prostor s vyrovnaným zastoupením biochory vrchovin a svahů na vápnitěm flyši. Kulturně – historické charakteristiky jsou tvořeny zejména výjimečným charakterem osídlení. Na městskou kompaktní zástavbu v údolí navazují paseky s rozptýlenou zástavbou samot na svazích a vrcholech a tvoří významný segment krajiny se zvýšenou hodnotou krajinného rázu s kumulovanými zachovanými znaky krajinného rázu: jemná mozaika, harmonické měřítko, rozptýlené samoty pasekářského osídlení, množství rozptýlené a liniové krajinné zeleně. Zachování tohoto jedinečně vyváženého mozaikovitěho charakteru krajiny rovněž umožňuje udržet druhovou pestrost rostlin a živočichů, včetně zvláště chráněných druhů vázaných právě na tento typ krajiny. Rozptýlený způsob zástavby vycházel z polohy izolovaných usedlostí, které byly promyšleným způsobem umístovány v otevřené krajině. Jednotlivé samoty nebo malé skupinky samot se začaly postupně objevovat na svažitých pozemcích v údolích,

pod lesy nebo na rozhraní plošin a zařízených údolí. Základními znaky jsou většinou samostatně stojící stavení a hospodářské objekty, obklopené neoplocenými sady, loukami, lesíky, remízky, pastvinami a dalšími zemědělsky využívanými pozemky. Spolu s rozptýlenou zelení mezi a břehů potoků tvoří pestrou mozaiku této harmonické krajiny. Krajský úřad souhlasí s posunutím plochy BX 879 o cca 25 m jižně. Při výstavbě nebude potřeba většího kácení dřevin rostoucích mimo les jako u původního umístění plochy. Dále je toho názoru, že navržené posunutí plochy negativně neovlivní krajinný ráz za dodržení doplňujících podmínek stanovených územním plánem (respektování podmínky ochrany krajiny s pasekářským osídlením a výškové regulace zástavby – max. 1 NP s podkrovím). Plocha je navržena poblíž stavení u stávající veřejně přístupné účelové komunikace. V pohledových vazbách se bude nová plocha jevit spíše jako součást stávajícího stavení. Ostatní navržené plochy BX 872, 873, 874, 875, 878 se oproti situaci projednané v roce 2010 a 2011 nemění a výše uvedená stanoviska vydaná orgánem ochrany přírody a krajiny Krajského úřadu zůstávají nadále v platnosti. Tyto plochy jsou navrženy v areálu významného typu rozptýleného pasekářského osídlení (kromě plochy BX 878, jak již bylo uvedeno výše). Charakter zástavby a krajiny nebude narušen zahušťováním krajiny intenzivní zástavbou městského typu. Rozvolněná struktura samostatných domů nebo málo početných skupinek bude zachována. Územní plán reguluje na uvedených plochách zástavbu na výšku max. 1 NP s podkrovím. Typická pasekářská stavení jsou většinou přízemní se sedlovými střechami s půdorysem většinou prostého podlouhlého tvaru, často zalomeného do tvaru písmene „L“. Dále je výstavba regulována podmínkou ochrany krajiny s pasekářským osídlením. Nová zástavba nebude jako celek spolu se stávajícími staveními tvořit husté lineárně řazené objekty podél komunikací. Jedná se o jednotlivě umístěné plochy u stávajících účelových komunikací, což odpovídá zástavbě venkovského charakteru roztroušené podél účelových komunikací v krajině. Právě toto umístění ploch u obslužných komunikací sníží ekonomické náklady na vybudování komunikací na pozemku, přípojek technické infrastruktury, především se však stavby stanou součástí veřejného prostoru tak, jak to bylo v historii urbanismu obvyklé. Pomohou tak obnovit a dotvořit charakteristický obraz staveb ve volné krajině. Krajský úřad se domnívá, že nově navržené plochy pro bydlení specifických forem nenaruší estetickou a přírodní hodnotu krajiny ani její harmonii a vztahy v krajině. Plocha BX 873 se nachází v Přírodním parku Želechovické paseky u trasy Pasekářské stezky v území s vysokou mírou zachovalosti krajinného rázu. Tento přírodní park byl zřízen v roce 2001 za účelem ochrany dochovaného krajinného rázu na území se soustředěnými významnými přírodními a estetickými hodnotami krajiny. Jeho posláním je zachování, ochrana a podpora přírodních a kulturních hodnot vyvážené krajiny. Tradiční venkovské stavby jsou buď samostatně stojící objekty usedlostí, popřípadě volná seskupení obytných a hospodářských objektů. Nově navržená plocha spolu se stávajícími staveními budou jako celek ve větším měřítku působit jako seskupení třech stavení, oddělených účelovou komunikací. Nebude se jednat o intenzivní zástavbu městského typu a nežádoucí zahuštění. I přesto, že se tato oblast vyznačuje vysokou mírou zachovalosti krajinného rázu, je Krajský úřad toho názoru, že stavba pro bydlení specifických forem na ploše BX 873 při respektování doplňujících podmínek pro využití navržené plochy nebude znehodnocovat charakter zástavby ani nebude narušovat krajinný ráz v Přírodním parku Želechovické paseky a pasekářské osídlení s rozptýlenými staveními v krajině zůstane zachováno. Z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny s návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína Krajský úřad souhlasí, jelikož plochy navrhované pro zástavbu nezasahují do žádného zvláště chráněného území ani jeho ochranného pásma. Jak bylo výše vyhodnoceno, navrhované plochy k zástavbě nebudou žádným zásadním negativním způsobem narušovat dochovaný krajinný ráz území. Území evropsky významných lokalit a ptačích oblastí nebudou řešena změnou územního plánu dotčena. Plochy navržené pro zástavbu nejsou umístěny ani v místech vymezeného regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability. Vzhledem ke skutečnosti, že plochy navržené změnou č. 2 ÚP statutárního města Zlína nezasahují do území, které v rámci kompetencí Krajského úřadu vymezených zákonem o ochraně přírody a krajiny vyžadují dodržování specifických zákonem stanovených podmínek ochrany, Krajský úřad s předloženým návrhem změny územního plánu souhlasil.

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách)

Jako příslušný správní orgán na úseku vodního hospodářství podle ustanovení § 107 písmene a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasí bez připomínek.

Odůvodnění:

Z hlediska zájmů chráněných ustanoveními vodního zákona s návrhem změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína souhlasíme. Předmětná změna nemá negativní vliv na oblast vodního hospodářství, nemění koncepci zásobování vodou a odkanalizování a ani neovlivní územní ochranu ploch před povodněmi.

Z hlediska dopravy a silničního hospodářství (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemích komunikacích)

Jako příslušný správní orgán na úseku dopravy podle ustanovení § 40 odst. 3 písmene f) zákona Č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, vydává souhlasné stanovisko k návrhu změny Č. 2 ÚP Zlín (VP).

Odůvodnění:

Řešeným územím procházejí silnice II. a III. třídy (II/489, II/490, II /491, III/43829, III/49015, III/49016, III/49018, III/490182, III/49026, III/4911, III/4912, III/4913, III/4915, III/4972, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a majetkové správě Ředitelství silnic Zlínského kraje.

Úpravy ploch dle předložené dokumentace, navrhované změnou č. 2, nejsou ve střetu se silnicemi II. a III. třídy. Z hlediska dopravy nemáme k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína žádné připomínky.

Upozorňujeme, že v dalším stupni řízení bude třeba podrobnosti napojení na silnici III/49016 u ZM2.04, plochy OS 142 řešit s ŘSZK, tj., majetkovým správcem silnic II. a III. třídy ve Zlínském kraji. A dále u ZM2.11 plochy S0.1 529 doporučujeme, v souvislosti s výhledovým využitím plochy, prověřit kapacitní možnosti napojení na silnici II/490 a dále na silnici I/49.

Z hlediska památkové péče (zákon č. 20/1987 Sb., o památkové péči)

jako příslušný správní orgán na úseku odboru kultury podle ustanovení § 28 odst. 2 písmene c) zákona Č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému návrhu změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor kultury a památkové péče posoudil předloženou dokumentaci a dospěl k závěru, že změny v ní uvedené nemají negativní dopad na hodnoty chráněné veřejným zájmem, zde zájmem státní památkové péče (jedná se o prohlášené kulturní památky na řešeném území a dále území městské památkové zóny Zlín). Proto ve svém stanovisku uvedl, že k předložené dokumentaci nemá připomínek.

Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k veřejnému projednání "Návrhu změny č. 2 ÚP statutárního města Zlína" **souhlasné** koordinované stanovisko.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený orgán

Stanovisko ze dne 10. 3. 2015

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu ust. § 52 odst. 3 a ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona souhlasí s návrhem změny č. 2 Územního plánu Zlína v částech řešení, které byly od společného jednání změněny z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh změny Č. 2 Územního plánu Zlína v částech, které byly od společného jednání změněny, z následujících hledisek:

a) zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Návrh změny č. 2 Územního plánu Zlína se v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, nedotýká zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy.

b) soulad s politikou územního rozvoje

Návrh změny č. 2 Územního plánu Zlína v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené dne 20. 07. 2009 usnesením vlády ČR č. 929.

c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh změny č. 2 Územního plánu Zlína není v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje zahrnující právní stav ke dni 05. 10. 2012. Změny týkající se ploch DS 141 a DS 142 (součástí upřesnění záměru ze ZÚR ZK) jsou provedeny v souladu se stanoviskem krajského úřadu ze dne 06. 11. 2014 (KUZZ 59948/2014), na ostatní záměry či požadavky vyplývající ze ZÚR ZK nemají změny provedené po společném projednání vliv.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu, upozorňujeme na následující zjištěné nedostatky projednávané dokumentace:

- **textová část návrhu změny**

má-li být pro plochy, které byly soudním či správním přezkumem zrušeny a změnou č. 2 Územního plánu Zlína jsou nově navrhovány, stanovena podmínka vypracování architektonické části projektové dokumentace jen autorizovaným architektem, musí být toto stanovení součástí výroku změny a zdůvodněno v odůvodnění (v předložené dokumentaci je stanovení této podmínky jako součást účinného územního plánu; plochy však byly zrušeny v celém rozsahu, jedná se o území bez územního plánu a tuto podmínku v současnosti nelze považovat za platnou - v této části je ve srovnávacím textu nesprávně vytvořený právní stav územního plánu) -nutno dát do souladu;

- **textová část odůvodnění změny**

na str. 16 a 17 v kap. 2.4. *Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů* je uveden text týkající se změny č. 1 ev. 1B, nikoliv nyní projednávané změny č. 2 Územního plánu Zlína – je třeba nahradit správným textem;

na str. 31 je u dílčí změny ZM2.02 uvedena informace o zaevidování územní studie; dle aktuálního stavu evidence územně plánovací činnosti (www.uur.cz/iLAS) však pro správní území města Zlína není zaevidována žádná územní studie - nelze přihlížet k neevidovaným územním studiím;

na str. 34 je v odůvodnění plochy VZ 1045 (součást dílčí změny ZM2.05) uvedeno: *"Zastavitelná plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu v lokalitě Příluky."* Upozorňujeme, že název ploch VZ dle účinného územního plánu je *"Plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu -zahradnictví -VZ"* a hlavní využití těchto ploch je *"specifická zemědělská a lesnická výroba"*. Účinný územní plán obsahuje několik ploch VZ. Pro plochy s hlavním využitím *"zahradnicí"* má ale účinný územní plán také *"Plochy pro specifické druhy výroby a skladování – VX"* - je třeba zvážit správnost stanovení funkčního využití těchto dvou druhů ploch a v případě ponechání regulativu VZ zvážit správnost zařazení plochy 1045 (*"zahradnictví"* v názvu plochy je zavádějící);

na str. 35 u dílčí změny ZM2.10 u vymezované části pozemku p.č. 334/1 k.ú. Malenovice zvážit správnost stávajícího využití a průběh hranice zastavěného území; správnost stávajícího využití zvážit i u vymezované části pozemku p.č. 288/6 k.ú. Malenovice;

na str. 36 v podrobném odůvodnění ploch DS 141 a DS 142 jsou použita ustanovení stavebního zákona před jeho novelou -dát do souladu s účinným stavebním zákonem;

na str. 41 u dílčí změny ZM2.14 upozorňujeme, že dle nahlížení do KN došlo v daném území ke změně (pozemek p.č. st. 657 k.ú. Mladcová již neexistuje, v rámci plochy je nově pozemek p.č. st. 1078 k.ú. Mladcová se stavbou pro rodinnou rekreaci ev.č. 174) - upravit výčet pozemků;

chybí odůvodnění výroku ze str. 11 textové části návrhu změny týkající se změny názvu kapitoly K - jakákoliv část výroku musí mít i své odůvodnění, doplnit;

upozorňujeme, že některé ze znovu navrhovaných ploch nejsou opětovně dostatečně odůvodněny tak, aby obstály v případě přezkumného řízení (např. P* 1028)

- **grafická část návrhu změny**

v legendě hlavního výkresu chybí funkční využití VZ

- **grafická část odůvodnění změny**

v koordinačním výkrese jsou plochy 225 a 925 zakresleny jako plochy K, přičemž v účinném územním plánu se jedná o plochy Z* a změna funkčního využití těchto ploch není předmětem změny č. 2 -nutno napravit;

Řešení:

- **textová část návrhu změny**

- Do textové části návrhu změny je v kap. L doplněna podmínka vypracování architektonické části projektové dokumentace jen autorizovaným architektem pro stavby v plochách přestavby 194, 198 a 529.

- **textová část odůvodnění změny**

- V kapitole 2.4. *Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů* je uvedený text nahrazen správným textem týkajícím se změny č. 2

- U dílčí změny ZM2.02 je uvedena správná informace o územní studii, studie je zaevidována

- Zařazení plochy 1045 do ploch VZ je v pořádku, v těchto plochách je jako hlavní využití uvedena specifická zemědělská a lesnická výroba což odpovídá záměru v této ploše

- u pozemku p.č. 334/1 je opraveno funkční využití na stávající plochu BI a zároveň je opravena hranice zastavěného území; u pozemku p.č. 288/6 je opraveno funkční využití na stávající plochu T

- V podrobném odůvodnění ploch DS 141 a 142 jsou opravena použitá ustanovení stavebního zákona

- U dílčí změny ZM2.14 je upraven výčet pozemků dle platného KN

- V kapitole 3.5.11. je doplněno odůvodnění změny názvu kapitoly K) textové části návrhu

- Odůvodnění navrhovaných ploch je doplněno

- grafická část návrhu změny
- Legenda v hlavním výkrese se upravena
- grafická část odůvodnění změny
- V koordinačním výkrese je změněno funkční využití ploch 225 a 925 na Z* v souladu s platným územním plánem

Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková

Stanovisko ze dne 11. 3. 2015.

Do správního území obce zasahují zájmová území Ministerstva obrany:

- Koridory RR směrů - zájmová území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), která je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V koridoru s označením 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování) V koridoru s označením 150, 200 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) -viz. mapový podklad, ÚAP -jev 82." V případě kolize může být výstavba omezena.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme doplnit do textové části do odůvodnění do kapitoly Zájmy obrany státu. V grafické části v koordinačním výkrese je zájmové území zakresleno jednou plochou. Pro jednotlivé části koridoru RR směrů však platí rozdílné podmínky. Z uvedeného důvodu rozdělte koridor RR směrů a doplňte do koordinačního výkresu rozhraní mezi jednotlivými částmi a uveďte jejich popis.

Do správního území obce již nezasahuje zájmové území OP RLP -Ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Uvedená skutečnost byla oznámena v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů 2014 úřadu územního plánování ORP Zlín. Z uvedeného důvodu vypustte informaci o OP RLP • Ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany z textové i grafické části návrhu územního plánu.

V souladu s uplatněným stanoviskem Ministerstva obrany, Odborem územní správy majetku Brno Agentury hospodaření s nemovitým majetkem č.j. 47373/2014-6440-0ÚZ-BR žádám o dopracování zájmových území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD.

Popis výše uvedených údajů o území je specifikován v pasportech, které byly předány v rámci aktualizace územně analytických podkladů úřadu územního plánování ORP.

Řešení:

Výše uvedená zájmová území ministerstva obrany jsou limity využití území. Aktuální stav všech limitů bude do územního plánu zpracován až v rámci zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, tedy formou změny, která ze zprávy vyplyne.

Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 11. 3. 2015.

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách, § 106 odst.2)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, není příslušným vodoprávním úřadem. K uplatnění stanoviska je věcně a místně příslušný Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, § 77 odst. 1 písm. g) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody vydal dne 10. 3. 2015 samostatné stanovisko pod č.j. MMZL 029751/2015.

Z hlediska odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, § 79 odst. 1 písm. k)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky. Změna se netýká zájmů chráněných výše uvedeným zákonem.

Z hlediska ochrany lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, § 48 odst. 2 písm. b)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, není příslušným orgánem státní správy lesů. K uplatnění stanoviska je věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů Krajského úřadu Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství.

Z hlediska památkové péče (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, § 29 odst. 2 písm. c)

K předloženému návrhu změny ÚP, respektive k části návrhu změny ÚP mimo území Městské památkové zóny Zlín, Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní památkové péče neuplatňuje žádné připomínky.

Z hlediska dopravy a silničního hospodářství (zákon č.13/1997 Sb., o pozem. komunikacích, § 40 odst. 4 písm. d)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy neuplatňuje žádné připomínky. Nebyly shledány žádné skutečnosti, které by bránily z hlediska dopravy schválení uvedené změny č. 2.

Magistrát města Zlína na základě výše uvedených dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP Zlína souhlasí.

3) K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ZMĚNY VE SMYSLU § 53 ODS. 1) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko ze dne 3. 8. 2015

Dne 15. 7. 2015 jsme obdrželi Vaši výzvu zn.:MMZI 30703/2014 k uplatnění stanoviska k „Návrhu rozhodnutí o námitkách návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína“. K veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína jsme za příslušný dotčený orgán na úseku ochrany a využití nerostného bohatství a na úseku ochrany zemědělského půdního fondu udělili dne 26. 2. 2015 stanovisko č.j. 6763/ENV/15, 175/570/15, následně potom jsme dne 7. 4. 2015 pod č.j. 21913/ENV/15, 472/570/15 udělili doplnění stanoviska k veřejnému projednání. Na základě posouzení doručeného „Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína“ lze konstatovat, že podmínky a závěry uplatněné v rámci výše citovaných stanovisek byly zohledněny. Z uvedeného důvodu nemáme za ochranu a využití nerostného bohatství a ochranu zemědělského půdního fondu k předloženému „Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína“ námitek.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 10. 8. 2015.

K Vašemu oznámení zn. MMZL 30703/2015 ze dne 9. 7. 2015, evidovanému Obvodním báňským úřadem pro území krajů Jihomoravského a Zlínského pod č.j. SBS 22389/2015, ve výše uvedené věci, zdejší úřad jako místně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 2), a jako věcně příslušný dle § 41 odst. 2) písm. a) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, v platném znění, sděluje:

Podle evidence dobývacích prostorů vedené zdejším úřadem v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, v prostorách, kterých se týká „Změna č. 2 ÚP Zlín“, není evidován žádný dobývací prostor.

S ohledem na uvedenou skutečnost, v souladu s ust. § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, zdejší úřad k návrhu Změny č. 2 ÚP Zlín, nemá připomínek.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu

Stanovisko ze dne 14. 8. 2015

Krajský úřad Zlínského kraje jako nadřízený orgán ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona souhlasí s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína z následujících hledisek.

a) Zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Z hlediska širších územních vztahů se návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína nedotýká zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje zahrnujícími stav ke dni 5. 10. 2012.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním stavebním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu, upozorňujeme na následující zjištěné nedostatky:

- Ve zpracovaném návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína (například námitky č.8) není zcela zřejmé, které části textu uplatňuje podatel a které části jsou návrhem odůvodnění pořizovatele, dále které části jsou citacemi např. rozsudku soudu, odůvodnění změny apod. (v textu nejsou blíže určeny). Předložené znění textu působí nesrozumitelně, proto je třeba jej upravit.

Vzhledem k tomu, že vláda ČR dne 15. 4. 2015 projednala a usnesením č. 276 schválila aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, přičemž stanovisko krajského úřadu z hlediska souladu návrhu změny č. 2 ÚP Zlína s politikou územního rozvoje bylo vydáno před její platností, krajský úřad upozorňuje, že je třeba tuto skutečnost v návrhu změny č. 2 ÚP Zlína zohlednit a kompletní dokumentaci předložit k novému posouzení a vydání aktuálního stanoviska.

Řešení:

Vyhodnocení je ve smyslu stanoviska upraveno tak, aby bylo lépe srozumitelné, viz dále.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 18. 8. 2015

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně jako věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví dle § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 82 odst. 2 písm. j) téhož zákona, a současně jako dotčený správní úřad ve smyslu § 77 cit. zákona a § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudila návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně toto stanovisko:

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína se souhlasí.

Odůvodnění:

Dne 15. 7. 2015 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena žádost Magistrátu města Zlína ze dne 9. 7. 2015 zn. MMZL 30703/2015 o uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína. Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně nemá k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína připomínky.

Pokud se týká námitek uplatněných k ploše BI 231 v části týkající se dopadů na stávající zástavbu, že citují:

„Návrh územního plánu naprosto neřeší dopady dopravních nároků zástavby předmětné plochy na hustou řadovou zástavbu v ulici Horní Vršava VII. Zde hrozí, že jakákoliv těžká technika, ať již stavební nebo obslužná, způsobí otřesy a narušení statiky domů, a to vzhledem k minimální šířce komunikace (5,5 m) a bezprostřední blízkosti staveb u ní. Měla by být také vyřešena otázka hlukové zátěže z nárůstu dopravy. Ta může velmi pravděpodobně překročit hygienické limity stanovené zákonem na ochranu veřejného zdraví vzhledem k tomu, že v bezprostřední blízkosti přístupových komunikací, jež nebyly na zvýšenou dopravní zátěž projektovány, stojí bytové a rodinné domy. (rozpor s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů). „ (konec citace),

připomínáme, že nové dopravní napojení této plochy ze stávajících pozemních komunikací bude muset být řešeno v souladu s požadavky § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů tak, aby bylo při realizaci navrženého dopravního napojení v dotčeném území zajištěno nepřekračování hygienických limitů hluku z dopravy na pozemních komunikacích stanovených v § 12 odst. 1,3 a v příloze č. 3, části A) nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, pro chráněný venkovní prostor staveb a pro denní a noční dobu, což bude Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně požadovat doložit v dalších stupních řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

4) K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

A) Stanovisko z hlediska ochrany přírody a krajiny a posouzení vlivů na životní prostředí:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik

Stanovisko ze dne 28. 8. 2015

Z hlediska ochrany přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Lokality řešené změnou č. 2 se nenachází v evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti (území Natura 2000). Tato území jsou dostatečně vzdálená od předmětných změn a s ohledem na jejich povahu, umístění a celkový rozsah koncepce, je možné, významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, dle § 45i odst. 1 výše uvedeného zákona, vyloučit.

Z hlediska posuzování vlivů na ŽP (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP)

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 22 písmene e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, na základě podstatných úprav v návrhu Změny č.2 Územního plánu Zlín a podle kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu, sděluje v souladu s § 10i odst. 3 zákona jako příslušný orgán ve smyslu stavebního zákona následující: upravený územní plán není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

B) Stanoviska dotčených orgánů

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 6. 10. 2015

Z hlediska státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích)

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

Z hlediska ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., zákon o ochraně ovzduší)

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

Z hlediska ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách)

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

Z hlediska dopravy (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích)

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství jako příslušný správní orgán na
Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

Z hlediska kultury a památkové péče (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči)

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor kultury a památkové péče, s předloženým návrhem Změny č. 2 Územního plánu Zlín - opakované veřejné projednání z hlediska zájmů státní památkové péče souhlasí za této podmínky:

Výšková regulace u ploch i.č. 194 (Bařův areál - u terminálu), 198 (Hlavníčkovovo nábřeží u nádraží ČD) a 1082 (nádraží Zlín - střed) bude snížena na max. 25 m od paty objektu a zároveň max. 5NP.

Odůvodnění:

V řešeném návrhu Změny Č. 2 Územního plánu Zlín je změněna výšková regulace u ploch i.č. 194 (Bařův areál - u terminálu), 198 (Hlavníčkovovo nábřeží u nádraží ČD) a 1082 (nádraží Zlín -střed) tak, že zástavba má dosahovat max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP.

Plochy i.č. 194, 198 a 1082 jsou součástí městské památkové zóny Zlín a také součástí továrního

areálu, kdy plocha i.č. 194 zahrnuje nejhodnotnější část jeho zástavby. Do této plochy jsou zahrnuty i pozemky po asanovaných původních továrních objektech Č. 24, 25 a 26. Tyto budovy byly původně maximálně pětipodlažní s ustupující střešní nástavbou a z pohledu zachování památkových hodnot unikátního Bařova továrního areálu by měly být obnoveny v původní hmotové skladbě, a ta by měla být zachována na ostatních řešených plochách. Proto požadujeme snížení navrhované výškové regulace na max. 25 m od paty objektu a zároveň max. 5NP. Původně navrhovaná realizace sedmipodlažních objektů s výškou atiky 30 metrů v celé půdorysné ploše se u všech řešených ploch z hlediska zájmů státní památkové péče jeví jako předimenzovaná a měla by negativní dopad na charakter celé východní části továrního areálu. Toto by negativně ovlivnilo prostředí kulturní památky budovy Č. 21 Bařův mrakodrap, vedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 26160/7-1894, kdy na základě ust. § 9 odst. 3 zákona o státní památkové péči jsou organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí; a zároveň by byly nežádoucím způsobem ovlivněny chráněné hodnoty městské památkové zóny Zlín, k nimž patří panorama zóny a její dominanty v blízkých a dálkových pohledech (článek 4 vyhlášky JmKNV v Brně, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny, ze dne 20. 11 1990).

Řešení:

Výšková regulace u ploch i.č. 194, 198 a 1082 je upravena takto: „výšková regulace je stanovena na max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)“

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu

Stanovisko ze dne 7. 10. 2015

Krajský úřad jako nadřízený orgán posoudil návrh změny č. 2 ÚP Zlína v částech řešení, které byly od veřejného projednání změněny, z těchto hledisek:

a) zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Návrh změny č. 2 ÚP Zlína se v částech řešení, které byly od veřejného projednání změněny, nedotýká zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy.

b) soulad s politikou územního rozvoje

Návrh změny č. 2 ÚP Zlína v částech řešení, které byly od veřejného projednání změněny, nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1.

c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh změny č. 2 ÚP Zlína není v částech řešení, které byly od veřejného projednání změněny, v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje zahrnujícími právní stav ke dni 05. 10. 2012, na záměry či požadavky vyplývající ze ZÚR ZK nemají změny provedené po veřejném projednání vliv. Vzhledem k tomu, že vláda ČR dne 15.04.2015 projednala a usnesením č. 276/2015 schválila aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, přičemž stanovisko krajského úřadu z hlediska souladu návrhu změny č. 2 ÚP Zlína s politikou územního rozvoje bylo vydáno před její platností (stanovisko ze dne 06.11.2014, č.j. KUZL 59948/2014), pořizovatel tuto skutečnost v návrhu změny č. 2 ÚP Zlína zohlednit a požádal o nové posouzení a vydání aktuálního stanoviska z hlediska souladu návrhu změny č. 2 ÚP Zlína s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1.

Krajský úřad návrh změny č. 2 ÚP Zlína posoudil a dospěl k závěru, že republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a konkrétní požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1

- rozvojová oblast OB9
- koridory a plochy dopravní infrastruktury ŽD1 a R49
- koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů E1 a E8

jsou v dokumentaci zohledněny. Návrh změny č. 2 ÚP Zlína není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu, krajský úřad upozorňuje, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny následující nepřesnosti, které doporučujeme znovu zvážit a vyhodnotit a ještě před předložením změny zastupitelstvu města k vydání upravit:

nesoulad - v seznamu dílčích změn v textové části odůvodnění na str. 3

- v odůvodnění změn v textové části odůvodnění na str. 38-51

- v tabulce se seznamem řešených lokalit ve výkresové části návrhu v hlavním výkrese, který spočívá v odlišeném výčtu ploch v rámci některých dílčích změn (např. ZM2.02, ZM2.05, ZM2.10, ZM2.15, ZM2.96)

Nápravu uvedených nedostatků lze krajským úřadem jako orgánem územního plánování dozorovat za použití ust. § 171 stavebního zákona.

Řešení:

Nepřesnosti uvedené ve stanovisku jsou opraveny.

Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko ze dne 6. 10. 2015.

Dne 26. 8. 2015 jsme obdrželi Vaše oznámení zn.: MMZL 30703/2014 o opakovaném veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. K dokumentaci jsme za příslušný dotčený orgán na úseku ochrany a využití nerostného bohatství a na úseku ochrany zemědělského půdního fondu udělili stanovisko v rámci společného jednání (č.j. 49654/ENV/14, 1154/570/14 ze dne 25.8.2014), v rámci veřejného projednání (6763/ENV/15, 175/570/15 ze dne 26.2.2015 a následně v doplnění stanoviska k veřejnému projednání č.j. 21913/ENV/15, 472/570/15).

Za dotčený orgán na úseku ochrany a využití nerostného bohatství ve smyslu ustanovení § 15 zákona č. 44/1998 Sb., v platném znění (dále jen "horní zákon") zůstávají v platnosti závěry uvedené ve výše citovaných stanoviscích, k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína nemáme na tomto úseku státní správy další připomínky.

Za příslušný dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen "ZPF") ve smyslu ustanovení § 17 zákona Č. 334/1992 Sb., v platném znění (dále jen "zákon") sdělujeme, že rovněž zůstávají v platnosti všechny závěry uvedené ve výše citovaných stanoviscích. Podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona nemáme připomínky ani k měněným částem projednávaným v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Bylo dokladováno, že navrhovaným řešením nedochází k podstatným dopadům na ZPF, které by byly v rozporu se zásadami ochrany ZPF. Jak vyplývá z podrobného zdůvodnění projednávané dokumentace (např. části "odůvodnění", kapitola 4.4. „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“) zásady ochrany ZPF stanovené zákonem byly zohledněny, stejně tak byly zohledňovány i jiné zákonnými předpisy chráněné obecné zájmy, jednotlivé lokality byly hodnoceny i podle kritérií obsažených v metodickém pokynu MŽP č.j. 00LP/1067/96.

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 12. 10. 2015.

K podstatným úpravám projednaného "Návrhu Změny Č. 2 Územního plánu Zlína" vydává Magistrát města Zlína, Odbor prostředí a zemědělství následující stanoviska k ochraně veřejných zájmů, dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

1. zákona Č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, § 77 odst. 1 písm. q) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g)

K upravenému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí. Změnou nedojde k výraznému negativnímu ovlivnění krajinného rázu, ÚSES a VKP.

2. zákona Č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, § 79 odst. 1 písm. k)

K upravenému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí. Změny se nedotknou zavedeného systému nakládání s odpady.

Z hlediska vodního zákona a zákona o ochraně ZPF je příslušným k vydání stanoviska Krajský úřad Zlínského kraje.

5) K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK PODANÝCH V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 15. 3. 2016

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 17. 3. 2016

Ve stanovisku nebyly uplatněny připomínky.

Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko ze dne 4. 4. 2016.

Z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Dotčený orgán se vyjádřil k námitkám občanů, které byly podány k opakovanému veřejnému projednání (viz stanovisko č.j. 73031/ENV/15, 1661/570/15 ze dne 10. 12. 2015). Na základě posouzení doručeného „Návrhu rozhodnutí v rámci opakovaného projednání“ lze dovodit, že závěry uplatněné v předchozích stanoviscích budou zohledněny a to včetně potřeby doplnění zdůvodnění navrhovaného řešení ploch vymezených v rámci Změny č. 2 v souvislosti s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 41/2015 Sb., který nabyl účinnosti 1. 5. 2015. Uvedeným postupem tak bude možné odstranit případné pochybnosti o dodržování veškerých zásad ochrany ZPF platných nejen v době společného jednání, ale i nyní, podle aktuálního znění zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (tj. v době případného schvalování Změny č. 2 ÚP Zlína). Vzhledem k tomu, že bylo požadováno, aby DO byla doplněná a upravená dokumentace, která by se vztahovala ke konečnému řešení, předložena k posouzení z hlediska ochrany ZPF, konečné stanovisko k „Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek“ za tento úsek ochrany ŽP bude vydáno a základě výsledků tohoto posouzení.

Řešení:

Dokumentace je dle dohody s DO dopracována o požadované vyhodnocení a zdůvodnění veřejného zájmu na záboru II. třídy ZPF. Dokumentace bude předložena DO opětovně v rámci opakovaného veřejného projednání.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu

Stanovisko ze dne 6. 4. 2016

Vyjádření dle ust. § 55 odst. 1 a ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona:

a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 6. 4. 2016

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

Odbor dopravy a silničního hospodářství

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

Odbor kultury a památkové péče

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

Státní energetická inspekce

Stanovisko ze dne 11. 4. 2016

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky

6) K II. OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

A) Stanovisko z hlediska ochrany přírody a krajiny a posouzení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik

Stanovisko ze dne 5. 9. 2016

Z hlediska ochrany přírody a krajiny (zákon 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.

Při vydání stanoviska vycházel orgán ochrany přírody z odložených podkladů a přihlédl k povaze, celkovému rozsahu koncepce, a konstatuje, že v řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast.

Z hlediska posuzování vlivů na ŽP (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP)

Na základě navrhovaných změn v návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína, a podle kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu, sděluje v souladu s § 10i zákona jako příslušný orgán ve smyslu stavebního zákona následující:

„upravený návrh změny č. 2 územního plánu Zlína není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.“

B) Stanoviska dotčených orgánů

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 12. 8. 2016

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 6. 9. 2016

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně toto stanovisko:

„S návrhem Změny č. 2 Územního plánu Zlína - II. opakované veřejné projednání se souhlasí.“

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 6. 9. 2016

Z hlediska státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích)

K předložené dokumentaci k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína ve fázi II. opakovaného veřejného projednání vydává souhlasné stanovisko.

Z hlediska ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., zákon o ochraně ovzduší)

K předložené dokumentaci k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína ve fázi II. opakovaného veřejného projednání, podle ust. § 11 odst. 2 a) zákona o ochraně ovzduší vydává souhlasné stanovisko.

Z hlediska ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

K předložené dokumentaci k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína ve fázi II. opakovaného veřejného projednání, podle ust. § 77a odst. 4 písm. X) zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydává souhlasné stanovisko.

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách)

K předložené dokumentaci k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína, ve fázi II. opakovaného veřejného projednání, vydává podle ust. § 107 odst. 1 písm. a) vodního zákona souhlasné stanovisko.

Z hlediska dopravy (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích)

K předložené dokumentaci k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína ve fázi II. opakovaného veřejného projednání, vydává souhlasné stanovisko.

Z hlediska kultury a památkové péče (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči)

K předložené dokumentaci k návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína, ve fázi II. opakovaného veřejného projednání, z hlediska zájmů státní památkové péče nemá připomínek.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu

Stanovisko ze dne 13. 9. 2016

Krajský úřad jako nadřízený orgán vydává ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína v částech řešení, které byly od opakovaného veřejného projednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu, krajský úřad upozorňuje, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny následující nepřesnosti, které doporučuje znovu zvážit či vyhodnotit a ještě před předložením změny zastupitelstvu

města k vydání upravit:

- nesoulad v seznamu dílčích změn v textové části odůvodnění na str. 3, v odůvodnění změn textové části odůvodnění na str. 43-45 a v tabulce se seznamem navržených lokalit ve výkresové části návrhu v hlavním výkrese, který spočívá v odlišném výčtu ploch v rámci některých dílčích změn (např. ZM2.02, ZM2.05, ZM2.10, ZM2.11, ZM2.15)

- z výroku opatření obecné povahy není jednoznačně zřejmé, zda přílohy č. 3 a 5 jsou součástí odůvodnění či výroku změny č. 2 ÚP Zlína.

Řešení:

Nepřesnosti uvedené ve stanovisku jsou opraveny.

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 22. 9. 2016

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách)

Není příslušným vodoprávním úřadem.

Z hlediska ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

K předloženému návrhu Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí. Měněnými částmi nedojde k negativnímu ovlivnění zájmů chráněných orgánem ochrany přírody a krajiny (§ 12, §4)

Z hlediska odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech)

K předloženému návrhu Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí.

Z hlediska pozemních komunikací (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích)

K předloženému návrhu Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy neuplatňuje žádné připomínky a se změnami návrhu souhlasí. Měněné části se nedotýkají zájmu silničního správního úřadu.

7) K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH V RÁMCI II. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 14. 12. 2016

Ve stanovisku nebyly uplatněny připomínky.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 3. 1. 2017

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor kultury a památkové péče, oddělení památkové péče

Stanovisko ze dne 4. 1. 2017

K návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek z hlediska zájmů státní památkové péče nemá připomínek. Své stanovisko k návrhu změny (a požadavek na výškovou regulaci plochy 194, 198 a 1082) doplňuje o následující odůvodnění:

Areál tzv. Baťových závodů patří z památkového hlediska k nejcennějším architektonickým částem města Zlína. Z tohoto pohledu je nezbytné přistupovat k jeho obnově a revitalizaci co nejšetrněji. Je nesporné, že vlastní areál v průběhu své historie prošel stavebním vývojem, nicméně na konci 30. let 20. století dostal svoji dominantu - správní budovu, tzv. Baťův mrakodrap. Budova je pozoruhodná jak z hlediska architektonického, tak urbanistického. Situována byla v tradiční řadě někdejších továrních objektů a svou koncepcí dodnes dominuje nejen areálu, ale uplatňuje se vlastně jako symbol Zlína, coby města moderní Baťovské architektury. Při úvahách o stavbě nové správní budovy se nejprve uvažovalo s horizontální koncepcí tří třípodlažních vzájemně propojených objektů. Vladimír Karfík však přišel s návrhem výškové budovy a Jan Baťa se pro myšlenku „mrakodrapu“ nadchnul.

Výšková hladina budov areálu byla v době výstavby mrakodrapu i při pozdějších úpravách různorodá, dominantní role správní budovy však nikdy nebyla zpochybněna ani narušena. I nynější pohledy (dálkové např. od parku Komenského; blízké z ulic vlastního areálu) dokládají výlučnost a důležitost správní budovy v rámci areálu, která je umocněna pozvolně klesající výškovou hladinou směrem k východní části areálu. Právě s ohledem na důležitost budovy č. 21, kulturní památky s rejstříkovým číslem ÚSKP ČR 26160/7-1894 je vhodné udržet výškovou hladinu zástavby areálu v řešených částech

na úrovni max. 25 m od paty objektu a zároveň na max. 5 NP (což odpovídá původní výšce asanovaných objektů budov č. 24, 25, 26 a při pohledech od Havlíčkova nábřeží, sadu Svobody či parku Komenského tento regulativ zajistí - i ve vazbě na budovy č. 32,33,34 - ustupující výškovou hladinu východní části areálu a cíleně zdůrazní vertikální linii mrakodrapu). Změna výškové úrovně by ovlivnila pohledové vnímání budovy č. 21 jak uvnitř areálu, tak i v panoramatu, který budova svým okolí vytváří (dálkové pohledy jsou jednou z hodnot Městské památkové zóny Zlín) a došlo by tak k nežádoucímu dotčení těchto památkově chráněných hodnot, tak jak jsou definovány ve vyhlášce JmKNV Brno, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny ze dne 22. 11. 1990. Významnost správní budovy dokládá také to, že je vedena v Indikativním seznamu národních kulturních památek ČR, což tento objekt řadí k nejvýznamnějším stavbám ve Zlínském kraji a dokládá i jeho nadregionální důležitost. To by mělo být ráno v potaz i při tvorbě územně plánovací dokumentace. Stejně tak nelze pominout dopad navýšení výškové hladiny oproti původním asanovaným budovám 24, 25, 26 na městský interiér, neboť toto navýšení ve východní (tzn. Vstupní) části areálu by mohlo působit negativně v důsledku dojmu stísněnosti. Naopak pozvolný nástup staveb při pohledu od historické části města (zámek, park Svobody, park Komenského) umocňuje a podtrhuje promyšlenost koncepce výstavby tohoto areálu a jeho nadčasovost. Navíc se v tomto případě jedná o stabilizované území a při umísťování nových staveb ve stabilizovaném území je nutné brát ohled na souvislost a charakter okolní zástavy a regulaci odvozovat od ní.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování

Stanovisko ze dne 10. 1. 2017

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství

Stanovisko ze dne 16. 1. 2017

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách)

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

Z hlediska ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

Z hlediska odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech)

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

Z hlediska pozemních komunikací (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích)

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko ze dne 17. 1. 2017

K návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek nemá připomínek. Pro úplnost, vzhledem k obsahu některých námitek a připomínek k dílčím změnám ZM2.97 ZM2.02 za ochranu ZPF podotýká, že v těchto připomínkách a námitkách jsou uvedena též nepravdivá či zavádějící tvrzení. Z uvedeného důvodu doplňuje následující:

- Jak je zřejmé ze všech našich stanovisek, která jsme udělovali v průběhu projednávání návrhu Územního plánu Zlína (stávající územně plánovací dokumentace) i následně návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína, vždy jsme posuzovali konkrétní záměry, a to na základě konkrétních údajů a zdůvodnění uváděných v konkrétních projednávaných dokumentacích. V tomto smyslu lze tedy nyní při projednávání Změny č. 2 Územního plánu Zlína označit za zavádějící odkazy na závěry uvedené v našich stanoviscích z roku 2002 či 2004, která byla udělena ke změně předcházejícího územního plánu (tedy k jiným dokumentacím, ve kterých byly předkládány záměry vycházející z jiného stavu potřeb rozvoje území a potřeb na zajištění cílů a úkolů územního plánování).
- Z rozsudků soudů, na jejichž závěry je v námitkách a připomínkách odkazováno, nevyplývá, že stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona s návrhy na vymezení zastavitelného území v předmětných plochách nesmělo (případně ani nesmí být) kladné. Jak vyplývá z jednotlivých rozsudků, Krajský soud v Brně ani Nejvyšší správní soud svými rozhodnutími nikterak nepředjímají, zda předmětné pozemky mohou či nemohou být využity pro individuální bydlení. Takový závěr by byl podle závěrů soudů předčasný, protože záměr na vymezení zastavitelné plochy nebyl v té době řádně zdůvodněn ani posouzen. V této souvislosti pouze podotýkáme, že záměry na vymezení předmětných ploch jako zastavitelných jsme posuzovali nejen

- na základě údajů uvedených v předkládaných konkrétních dokumentacích (viz výše), ale vždy jsme vycházeli i z vlastního odborného posouzení navrhovaných řešení (včetně posouzení případného dopadu na ZPF na místě samém), případně dalších znalostí, které jsme získali z jiné úřední činnosti. Na základě takto provedeného komplexního posouzení byla potom udělována kladná stanoviska podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona s návrhem Územního plánu Zlín. V rámci projednávání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína byly vytýkané vady napraveny. O tom, že by tato kladná stanoviska k návrhu Změny č. 2 udělena být nemohla (resp. že by byla udělena v rozporu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona), nebylo žádným příslušným orgánem rozhodnuto. Proto lze tedy nyní námitky a připomínky uplatněné ke II. opakovanému veřejnému projednání zpochybňující náš postup, jako příslušného orgánu ochrany ZPF, označit jako nepodložené a zavádějící.
- Podle upraveného řešení návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína, které byl::> předloženo k posouzení v rámci II. opakovanému veřejnému projednání (viz č.j . 53731/ENV/16, 1450/570/16 ze dne 14. 9. 2016) má území dotčené návrhem změny ZM2.97 (číslo funkční plochy 231) celkovou výměru 1,1977 ha, z toho je 1,123 ha součástí ZPF (vše tvořeno půdou zařazenou do II. třídy ochrany). Území dotčené návrhem změny ZM2.97 (číslo funkční plochy 940) má celkovou výměru 2,699 ha, z toho je 2,5657 ha součástí ZPF (0,8760 ha je tvořeno půdou zařazenou do II. třídy ochrany, 0,8106 ha je tvořeno půdou zařazenou do III. třídy ochrany a 0,8791 ha je tvořeno půdou zařazenou do V. třídy ochrany). Území dotčené návrhem změny ZM2.02 (číslo funkční plochy 1084) má celkovou výměru 1,3204 ha, z toho je 1,2598 ha součástí ZPF (1,2572 ha tvořeno půdou zařazenou do II. třídy ochrany a 0,0025 ha tvořeno půdou zařazenou do III. třídy ochrany). Z uvedeného přehledu je tedy zřejmé, že navrhované dílčí změny nejsou vymezovány na půdách bonitně nejceněnějších zařazených do I. třídy ochrany, v tomto smyslu lze označit některé odkazy v uplatněných námitkách a připomínkách (konkrétně odkazy na dotčení i těchto půd) za nepravdivé či zjevně zavádějící. Rovněž tak není zřejmé, na základě jakých relevantních podkladů je zpochybněno zastoupení půd zařazených do III. třídy ochrany. V této souvislosti je třeba připomenout, že orgán ochrany ZPF vycházel z údajů oficiálně předložených v rámci projednávání změny územního plánu.
 - V průběhu projednávání Změny č. 2 Územního plánu Zlína jsme udělili stanovisko ke společnému jednání (č.j. 49654/ENV/14, 1154/570/14), k veřejnému projednání 6763/ENV/15, 175/570/15, včetně doplnění č.j.21913/ENV/15, 472/570/15), k opakovanému veřejnému projednání (č.j . 60033/ENV/15, 1376/570/15, včetně doplnění č.j . 73031/ENV/15, 1661/570/15) i k poslednímu upravenému řešení návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlín v rámci II. opakovaného veřejného projednání (č.j. 53731/ENV/16, 1450/570/16). Ze všech stanovisek jsou zřejmé úvahy, na základě kterých jsme dospěli k závěru, že označené dílčí plochy návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlín mohou být kladně projednány podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona. Odůvodnění uvedená v jednotlivých stanoviscích byla vyhotovena dostatečným způsobem, z odkazů je zřejmé, jakým způsobem jsme se zabývali dopadem navrhovaného řešení č. j. na dotčené zemědělské pozemky ve smyslu zásad ustanovení § 5 odst. 1 a ustanovení § 4 zákona, a to vždy ve znění platném v době udělení jednotlivých stanovisek (viz např. stanovisko ke II. opakovanému veřejnému projednání). Nelze tedy souhlasit s názorem, že v odůvodnění jsou uvedeny pouze prosté fráze bez zřetelně provedených úvah a proto lze tento názor považovat za nepravdivý a zcela nepodložený. Na jednotlivé úvahy uvedené ve stanoviscích udělených v rámci projednávání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlín proto v plném rozsahu odkazujeme.

8) K III. OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

A) Stanovisko z hlediska ochrany přírody a krajiny a posouzení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik

Stanovisko ze dne 31. 3. 2017

Z hlediska ochrany přírody a krajiny (zákon 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.

Při vydání stanoviska vycházel orgán ochrany přírody z odložených podkladů a přihlédl k povaze, celkovému rozsahu koncepce, a konstatuje, že v řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast. Rovněž změny, ke kterým na základě projednání došlo, jsou malého rozsahu a s ohledem na jejich charakter a umístění v předmětném území, bylo možné vydat výše uvedené stanovisko.

Z hlediska posuzování vlivů na ŽP (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP)

Na základě navrhovaných změn v návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína, a podle kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu, sděluje v souladu s § 10i zákona jako příslušný orgán ve smyslu stavebního zákona následující:

„upravený návrh změny č. 2 územního plánu Zlína není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.“

B) Stanoviska dotčených orgánů

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 8. 3. 2017

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu

Stanovisko ze dne 5. 4. 2017

Krajský úřad jako nadřízený orgán vydává ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína v částech řešení, které byly od II. opakovaného veřejného projednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu, krajský úřad upozorňuje, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny následující nepřesnosti, které doporučuje znovu zvážit či vyhodnotit a ještě před předložením změny zastupitelstvu města k vydání upravit:

- změna č. 2 ÚP Zlína je posouzena vůči neplatnému dokumentu Plán oblasti povodí Moravy.

Doporučujeme Změnu č. 2 posoudit vůči platným dokumentům: Národnímu plánu povodí Dunaje a Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje, dále prověřit platnost všech posuzovaných dokumentů.

- opětovně upozorňujeme, že z výroku opatření obecné povahy není jednoznačně zřejmé, zda příloha č. 3 (Srovnávací text), která má v předložené dokumentaci stejné číslo jako grafická část návrhu a č. 5 jsou součástí odůvodnění či výroku změny č. 2 ÚP Zlína. Doporučujeme překontrolovat..

- v dokumentaci je uvedena změna u ploch „SO.1“, kde se doplňují čísla“194 a 198“, ale v textu odůvodnění str. 9 je označení „SO“.

- počet stránek odůvodnění (str.59) není vyhláškou č. 500/2006 Sb. požadován, proto doporučujeme tento údaj vypustit, protože se v průběhu pořizování mění a v předložení dokumentaci již není pravdivý.

Řešení:

- změna č. 2 je posouzena vůči platným dokumentům. Národní plán povodí Dunaje doporučuje hejtmánům zohlednit tento dokument při zpracování koncepčních dokumentů kraje a při pořizování územně plánovací dokumentace. Pro územní plány obcí z něj nic nevyplývá. Dokumenty, které byly zpracovány krajem na základě doporučení jsou Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu a Plán dílčího povodí Dyje, schválené Zastupitelstvem Zlínského kraje 20.4.2016. Z těchto dokumentů pro změnu č. 2 nevyplývají žádné požadavky na řešení. Do územně plánovací dokumentace kraje Zásad územního rozvoje nebyl doposud tento dokument promítnut. Z Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro změnu č. 2 nevyplývají žádné požadavky.

Ostatní koncepční dokumenty zpracované v odůvodnění změny č.2 byly aktualizovány nebo vypuštěny.

- příloha č. 3 byla zařazena jako nedílná část odůvodnění, jak je uvedeno na str. 1 opatření obecné povahy

- označení SO bylo opraveno na SO.1

- počet stránek byl vypuštěn

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 11. 4. 2017

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách)

Není příslušným vodoprávním úřadem.

Z hlediska ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Neuplatňuje žádné připomínky, měněnými částmi nedojde k negativnímu ovlivnění zájmů chráněných orgánem ochrany přírody a krajiny (§ 12, §4). Dotčeným orgánem je však vzhledem na historii

projednávání této změny Krajský úřad Zlínského kraje.

Z hlediska odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech)

Neuplatňuje žádné připomínky a s upraveným návrhem souhlasí.

Z hlediska pozemních komunikací (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích)

Neuplatňuje žádné připomínky a s upraveným návrhem souhlasí.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 12. 4. 2017

Krajský úřad Zlínského kraje na základě jednotlivých stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k III. opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Zlína kladné koordinované stanovisko.

Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko ze dne 13. 4. 2017

Z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství (zákon č. 44/1998 Sb., horní zákon)

Neuplatňuje žádné připomínky a s upraveným návrhem souhlasí.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně ZPF)

Neuplatňuje žádné připomínky a s upraveným návrhem souhlasí. Uvedené úpravy návrhu změny územního plánu nepředstavují další navyšování zastavitelných plochy vymezených na ZPF nad rámec ploch již schválených, případně se jedná o úpravy, které se nedotýkají zájmů ochrany ZPF ve smyslu příslušných ustanovení.

9) K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH V RÁMCI III. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 5. 5. 2017

Ve stanovisku nebyly uplatněny připomínky.

Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko ze dne 22. 5. 2017

Ve stanovisku nebyly uplatněny připomínky.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu

Stanovisko ze dne 29. 5. 2017

Krajský úřad jako nadřízený orgán ve smyslu ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona souhlasí s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Zlína v rámci III. opakovaného projednání 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.

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 5. 6. 2017

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách)

Není příslušným vodoprávním úřadem.

Z hlediska ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Neuplatňuje žádné připomínky – s návrhem souhlasí.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 7. 6. 2017

Ve stanovisku nebyly uplatněny připomínky – s návrhem vyhodnocení souhlasí.

3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODST.5 A) AŽ F) STAVEBNÍHO ZÁKONA

3.1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4

Viz kapitola 2. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu vyplývající z § 53 odst. 4a) až d) stavebního zákona.

3.2. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

3.2.1. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Nebylo požadováno.

3.2.2. VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Nejsou zpracovány, protože vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

3.3. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem k výše uvedenému nebylo vydáno.

3.4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Nebylo vydáno stanovisko krajského úřadu ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona.

3.5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

3.5.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je změnou č. 2 územního plánu aktualizováno k 31. 5. 2014. Při vymezování bylo postupováno dle § 58 SZ.

Aktualizovaná hranice zastavěného území je vyznačena ve výkrese č. 1. Výkres základního členění území a výkrese č. 2. Hlavní výkres.

AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 31 .5. 2014

Zastavěné lokality ve smyslu § 58 stavebního zákona

číslo změny	ozn. plochy v ÚP	katastrální území	způsob využití plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	upřesnění
					(ha)	%		
ZM2.19	17	Malenovice u Zlína	P*	0,42	0,42	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.20	50	Malenovice u Zlína	BI	4,81	0,16	4	4,65	
ZM2.21	52	Malenovice u Zlína	BI	2,32	0,28	12,07	2,04	
ZM2.22	67	Malenovice u Zlína	BI	0,42	0,27	64	0,15	
ZM2.23	68	Malenovice u Zlína	BI	1,35	0,19	14	1,16	
ZM2.24	80	Louky nad Dřevnicí	SO	2,50	0,23	9	2,27	

číslo změny	ozn. plochy v ÚP	katastrální území	způsob využití plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	upřesnění
					(ha)	%		
ZM2.25	92	Louky nad Dřevnicí	P*	0,26	0,08	30	0,18	
ZM2.26	211	Zlín	BI	0,74	0,09	12	0,65	
ZM2.27	214	Zlín	BI	5,40	4,01	74	1,39	
ZM2.28	215	Zlín	BI	0,27	0,27	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.29	216	Zlín	BI	0,58	0,58	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.30	217	Zlín	BH	1,50	1,50	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.31	219	Zlín	OS	0,98	0,98	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.32	228	Zlín	BI	0,39	0,24	61	0,15	
ZM2.33	1084	Zlín	BI	2,51	0,04	1,6	2,45	Původní plocha BI 231 byla rozdělena na části BI 231a BI 1084
ZM2.34	232	Zlín	SO	0,80	0,37	46,2	0,43	
ZM2.35	249	Louky nad D.	P*	0,18	0,17	94	0,01	
ZM2.36	250	Zlín	BI	0,34	0,06	17,6	0,28	
ZM2.37	251	Zlín	BI	1,11	0,16	14,4	0,95	
ZM2.38	254	Mladcová	BI	7,05	2,65	37,5	4,40	
ZM2.39	255	Mladcová	BI	4,24	2,23	52,5	1,91	Upravená plocha T*561
ZM2.40	257	Mladcová	BI	0,87	0,53	61	0,34	
ZM2.41	263	Mladcová	BI	1,47	0,69	47	0,78	
ZM2.42	277	Kostelec u Z.	BI	2,47	0,43	17,4	2,04	
ZM2.43	287	Kostelec u Z.	BI	1,26	0,25	20	1,01	
ZM2.44	294	Kostelec u Z.	BI	0,84	0,34	40,4	0,50	
ZM2.45	298	Štípa	SO.2	7,54	0,10	1,3	7,44	
ZM2.46	316	Velíková	P*	0,52	0,06	11,5	0,46	
ZM2.47	318	Velíková	BI	1,07	0,62	58	0,45	
ZM2.48	324	Velíková	BI	0,55	0,13	23,6	0,42	
ZM2.49	331	Štípa	BI	0,53	0,53	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.50	333	Štípa	BI	0,38	0,20	52,6	0,18	
ZM2.51	338	Štípa	BI	0,85	0,31	36,4	0,54	
ZM2.52	339	Štípa	BI	0,60	0,08	13,3	0,52	
ZM2.53	341	Štípa	BI	1,82	0,22	12	1,60	
ZM2.54	346	Přiluky u Zlína	BI	10,26	3,01	29,3	7,25	
ZM2.55	360	Přiluky u Zlína	BI	0,40	0,40	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.56	367	Přiluky u Zlína	BI	13,97	2,41	17,2	11,56	
ZM2.57	388	Louky nad D.	SP	0,79	0,33	41,7	0,46	
ZM2.58	389	Louky nad D.	P*	0,50	0,10	20	0,40	
ZM2.59	395	Lhotka u Zlína	BI	0,45	0,11	24,4	0,34	
ZM2.60	420	Kudlov	BI	1,96	0,50	25,5	1,46	
ZM2.61	426	Kudlov	BI	7,73	1,87	24,2	5,86	
ZM2.62	427	Kudlov	BI	4,84	3,77	77,8	1,07	
ZM2.63	429	Kudlov	SO	0,84	0,38	45,2	0,46	
ZM2.64	433	Kudlov	BI	0,67	0,16	23,8	0,51	
ZM2.65	440	Klečůvka	P*	0,45	0,10	22,2	0,35	
ZM2.66	441	Klečůvka	BI	1,60	0,28	17,5	1,32	
ZM2.67	442	Klečůvka	BI	1,36	0,10	7,3	1,26	
ZM2.68	458	Lužkovice u Z.	SP	0,20	0,20	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.69	462	Lužkovice u Z.	BI	2,07	0,10	4,8	1,97	
ZM2.70	463	Lužkovice u Z.	BI	1,35	0,19	14	1,16	
ZM2.71	489	Zlín	BI	2,57	0,14	5,4	2,43	
ZM2.72	491	Zlín	P*	0,78	0,78	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.73	494	Kudlov	BI	1,11	0,71	64	0,40	
ZM2.74	495	Kudlov	P*	0,15	0,05	33,3	0,10	
ZM2.75	522	Zlín	BI	0,67	0,67	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.76	523	Zlín	BI	0,90	0,90	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.77	původní	Zlín	BI	0,06	0,06	100	0	Plocha je zastavěna.

číslo změny	ozn. plochy v ÚP	katastrální území	způsob využití plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	upřesnění
					(ha)	%		
	525							
ZM2.78	534	Zlín	OK.1	0,30	0,30	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.79	582	Louky nad D.	SO	0,52	0,12	23	0,40	
ZM2.80	593	Prštné	SO	0,34	0,34	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.81	594	Prštné	SO	0,63	0,63	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.82	597	Prštné	SO	0,52	0,52	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.83	610	Kudlov	BI	0,08	0,08	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.84	614	Kudlov	DS	0,14	0,14	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.85	618	Lužkovice u Z.	BI	0,57	0,09	15,7	0,48	
ZM2.86	633	Velíková	BI	0,36	0,10	2,7	0,26	
ZM2.87	869	Jaroslavice u Z.	RH	1,12	0,01	8,9	1,11	
ZM2.88	876	Kudlov	BI	0,14	0,14	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.89	891	Štípa	BI	0,47	0,47	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.90	895	Louky nad D.	SO	0,39	0,39	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.91	911	Kudlov	BI	0,73	0,51	69,8	0,22	
ZM2.92	921	Zlín	P*	0,36	0,06	16,6	0,30	
ZM2.93	940	Zlín	BI	2,72	0,47	17,2	2,25	
ZM2.94	958	Kudlov	SP	0,28	0,28	100	0	Plocha je zastavěna.
ZM2.95	1042	Jaroslavice u Z.	BI	0,05	0,03	60	0,02	
	celkem	zastavěno	BI, SO			37,21		Plochy pro bydlení

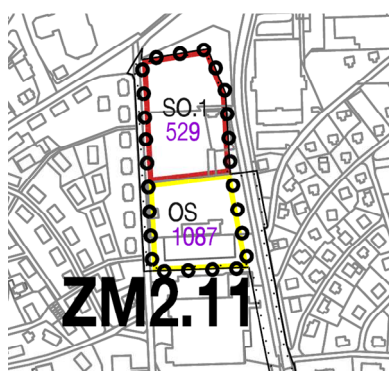
NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č.2 ÚP:

číslo změny	ozn. plochy v ÚP	katastrální území	způsob využití plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	upřesnění
					(ha)	%		
ZM2.04	141	Zlín	DS	4,33	0		4,33	
ZM2.04	142	Zlín	DS	5,52	0		5,22	
ZM2.12	194	Zlín	SO.1	8,31	0		8,31	
ZM2.13	198	Zlín	SO.1	1,83	0		1,83	
ZM2.02	231+1084	Zlín	BI	2,51	0		2,51	Původní plocha BI 231 byla rozdělena na části BI 231 a BI 1084.
ZM2.11	529	Zlín	SO.1	0,87	0		0,87	
ZM2.11	1087	Zlín	OS	0,72	0		0,72	
ZM2.05	878	Kudlov	BX	0,15	0		0,15	
ZM2.05	1045	Přiluky u Zína	VZ	0,25	0		0,25	
ZM2.09	1059	Louky u Zlína	DS	0,06	0		0,06	
ZM2.08	1080	Kudlov	OS	0,75	0		0,75	
	celkem	navrženo		25,40				
		z toho	BI, BX	2,76				Plochy pro bydlení

ZÁSADY TVORBY GRAFICKÉHO VYJÁDŘENÍ ZMĚN:

1. PLOCHY ŘEŠENÉ ZMĚNOU Č.2 ÚP ZM2.01 – ZM2.18, ZM2.97

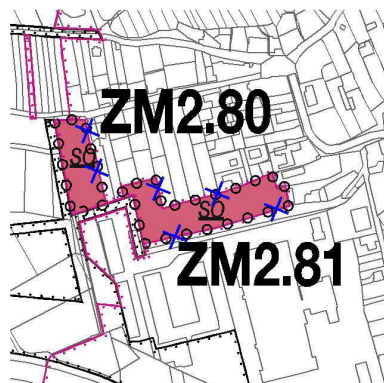
Jedná se o nově vložené plochy, zobrazené grafikou původního územního plánu, tzn. plochou s rozdílným způsobem využití, kódem využití a identifikačním číslem lokality.



2. AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

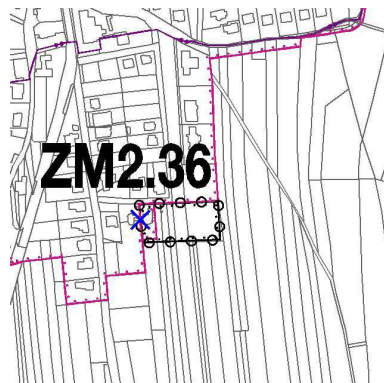
Plocha je celá zastavěná

V Hlavním výkrese je celá plocha zakreslena barvou příslušné plochy s rozdílným způsobem využití a kódem využití.

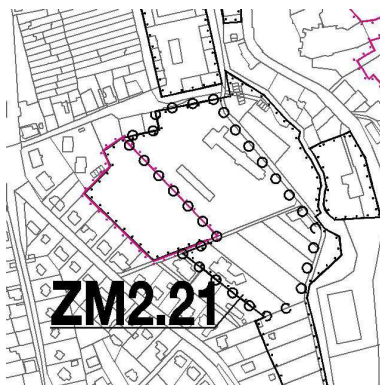


Plocha je částečně zastavěná

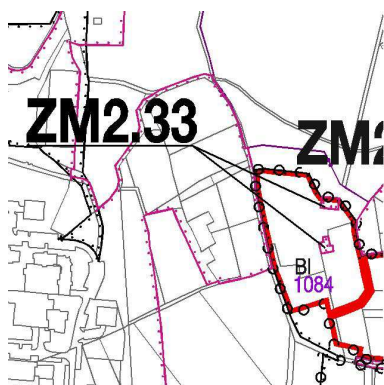
a) mění se hranice zastavěného území



b) nemění se hranice zastavěného území – když se jedná o plochu přestavby je v Hlavním výkrese lokalita beze změny, označena hranicí řešené lokality a odkazovou čarou, podíl zastavění je uveden v tabulce této kapitoly 3.5.1



c) pokud je v rámci jedné lokality vymezeno více zastavěných území, prostorově oddělených, jsou jednotlivá zastavěná území označena odkazovou čarou



3.5.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

Řešení změny č. 2 územního plánu neovlivní koncepci rozvoje řešeného území danou platným územním plánem, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a neomezí podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území – spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a nemá vliv na zhoršení životních podmínek budoucích generací. Změna v podstatě navrácí již jednou projednané a schválené dílčí části územního plánu do navržené koncepce.

3.5.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C) 1.1 Hlavní zásady urbanistické koncepce města

Hlavní zásady urbanistické koncepce se nemění.

C) 1.2 Urbanistická koncepce částí města

Změnou č. 2 územního plánu se:

v bodu 1. **Jaroslavice** vypouští celý odstavec Plochy bydlení specifických forem – BX

- o na katastrálním území Jaroslavic nejsou navrhovány žádné nové plochy pro bydlení specifických forem - pasekářské bydlení; zvažované lokality byly v průběhu zpracování územního plánu vyloučeny, jedná se o opravu textu.

v bodu 4. **Kudlov** doplňuje v odstavci Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – OS v poslední větě slovo „Dále“

- o byla opravena formulace koncepce ploch pro tělovýchovu a sport v Kudlově, ze které jasně nevyplývalo, že územní plán navrhuje rozšíření stávajícího hřiště u bývalých Filmových atelierů

v bodu 4. Kudlov v odstavci Plochy bydlení specifických forem – BX se stávající text pod nadpisem vypouští a nahrazuje se novým: „ při respektování stávajícího charakteru území je navržena plocha pasekářského bydlení severně od Filmových atelierů v návaznosti na stávající účelovou komunikaci.

- o Plocha bydlení BX je navržena na základě požadavku města v návaznosti na žádost fyzické osoby (vlastníka pozemku) – z důvodu ochrany hodnot krajiny v pasekářském území byl rozsah eliminován tak, aby zástavba odpovídala charakteru pasekářského osídlení – plocha je vymezena pro 1 rodinný dům.

v bodu 7. **Lužkovice** se vypouští celý odstavec Plochy občanského vybavení – veřejné vybavení - OV

- o plocha přestavby byla vypuštěna z důvodu její nadbytečnosti, pro umístění občanského vybavení byla nalezena plocha jiná. Původní plocha OV 880 byla zapracována do územního plánu jako stavová plocha SO, podle skutečného využití

v bodu 8. **Malenovice** v odstavci Plochy technické infrastruktury – T* v druhé odrážce vypouští slova „a u cihelny“ a slovo „lokality“ se nahrazuje slovem „lokality“

- o plocha byla vypuštěna z důvodu její nadbytečnosti vzhledem k uspořádání stávající zástavby

v bodu 10. **Prštné** se z odstavce Plochy bydlení – B vypouští slova „menší plocha doplňuje proluku na jižním okraji sídla“

- o plocha byla vypuštěna z důvodu jejího zařazení do současně zastavěného území

v bodu 11. **Přiluky** nadpis odstavce Plochy bydlení specifických forem – BX mění na Plochy zemědělské a lesnické výroby – VZ, v tomtéž odstavci se slovo „koní“ nahrazuje slovy „hospodářských zvířat“ a vypouští se slova „bydlení zde není přípustné“

- o původní plocha BI byla změněna na plochu VZ vzhledem k tomu, že bydlení v ní nebylo přípustné a v současné době je zde již vydáno územní rozhodnutí pro chov hospodářských zvířat nikoli koní

v bodu 15. **Zlín** se do odstavce Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport – OS v první odrážce za poslední slovo žlebu doplňuje „u zimního stadionu“

- o plocha byla doplněna na základě výsledků projednání jako doplnění sportovních aktivit v centru města, které navazují na stávající plochy sportu místo části původní plochy SO.1 529. Koncepce tohoto území zůstává zachována, neboť i plochy sportu mohou tvořit součást centralních ploch.

C)2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ZM2. 02 BI 231 a BI 1084 a stávající plocha BI (zrušená plocha P* 525) – plochy bydlení na Vršavě

Zastavitelná plocha – bydlení individuální (výstavba rodinných domů a vil) v k.ú. Zlín, lokalita Vršava

Na základě projednání a vyhodnocení podaných připomínek s určeným zastupitelem byla plocha BI 231 rozdělena na dvě samostatné plochy – BI 231 a BI 1084 .

Odůvodnění návrhu plochy:

Plocha je zapracována do územního plánu v souladu s hlavními zásadami urbanistické koncepce stanovené platným územním plánem a výhledové potřeby ploch pro bydlení do roku 2026.

Lokalita Vršava je zapracována do územního plánu v souladu se základní urbanistickou koncepcí města, stanovenou v platném územním plánu v kap. C1 Návrh urbanistické koncepce, oddíl „Části severně od Podřevnického údolí“, odrážka – rozvoj ploch bydlení Vršava, Nivy. Plochy BI 231 a BI 1084 jsou územím v návaznosti na stávající zástavbu, s dobrým dopravním napojením, s dostupnou technickou infrastrukturou a s dostupnou městskou hromadnou dopravou na osluněném svahu s dobrou orientací bez špatných klimatických vlivů. Tedy území ideální pro bydlení. Návrh koncepčně spojuje

stávající zastavěné pozemky v jeden celek. Navrženou plochou sídelní zeleně č. 225 a 929 je zaručeno začlenění lokality do krajiny. Systému ekologické stability není narušen. Změnou není vytvářen satelit bez návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu se zvýšenými nároky na údržbu komunikací a svoz odpadů.

Původní lokalita BI 231 (nyní BI 231), která byla zrušena, se skládala z části, která byla převzata ze změny č. 94A vydané dne 14. 2. 2008 usn. č. 24/10Z/2008 Územního plánu města Zlína platné v době zpracování návrhu nového ÚP a z části, která byla na základě požadavku vlastníka pozemků do územního plánu zapracována po té, co musely být z územního plánu na základě stanoviska dotčeného orgánu, mající ve své kompetenci ochranu zemědělského půdního fondu (dále ZPF) Ministerstva životního prostředí, vypuštěny velké rozvojové lokality, které měly tvořit hlavní rozvojovou koncepci města a nacházely se v severozápadní části města tzv. zlínské terasy. Lokality byly tvořeny, stejně jako téměř celá tato část města, převážně z půd I. a II. třídy ochrany. Byly to lokality, na kterých se na rozdíl od lokalit BI 231 a BI 1084 zemědělsky velkovýrobně hospodařilo. V průběhu projednávání konceptu územního plánu bylo vypuštěno cca 45 ha zemědělských půd pro bydlení mimo jiné i na území tzv. zlínských teras. Jednalo se o lokality velkých celků orné půdy převážně I. a II. třídy ochrany, intenzivně zemědělsky obhospodařovaných, které doposud nebyly zainvestovány, a jejichž realizace by vyžadovala extrémně vysoké finanční náklady na budování přístupových komunikací a inženýrských sítí. Urbanistickou koncepcí respektovaný princip zahradního města vytvořený historicky střídaním zastavěných enkláv území na kopcovitém terénu s údolnicemi krajinné zeleně by byl narušen. Aby byla splněna podmínka ochrany zemědělského půdního fondu a urbanistická struktura nebyla výrazným způsobem narušena, byla zvolena cesta zástavby menších lokalit, které jsou dostupné ze stávajících komunikací a inženýrských sítí, s možností začlenění do stávající struktury města za podmínek, které umožní udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Z tohoto pohledu se lokalita BI 231 a BI 1084 jeví jako vhodná náhrada za plochy pro bydlení, které musely být z výše uvedených důvodů vypuštěny. Vhodnost tohoto návrhu je dále podpořena ucelenou multikriteriální analýzou, která vyhodnotila 31 dalších možných variant zástavby na celém správním území města, dokladuje zároveň veřejný zájem na její zástavbě a je nedílnou přílohou č.5 změny č. 2.

Obě lokality BI 231 a BI 1084 byly navíc prověřeny územní studií. Na část území nyní BI 231 převzaté z tehdy platné změny č. 94A Územního plánu města Zlína byla pořízena a zaevidována územní studie již v roce 2011. V současné době jsou již pozemky rozprodány a vedlo se zde již stavebním úřadem územní řízení, které však muselo být přerušeno právě kvůli tomu, že plocha byla zrušena rozsudkem soudu. Město má zájem na rozvoji bydlení v této části, proto byla pořízena územní studie, aby se detailně prověřily podmínky pro zástavbu. Byla znovu vyhodnocena dopravní obslužnost pro obě navrhované plochy a podmínky pro realizaci technické infrastruktury.

Studie, která byla nad rámec zákonných požadavků konzultována s dotčenými orgány, opětovně potvrdila, že území je zastavitelné při dodržení vznesených požadavků jak z hlediska dopravy, tak z hlediska požadavků na odkanalizování, řešení odtokových poměrů a zachování krajinného rázu. Taktéž její potřebnost a vhodnost, jako nejlepší rozvojové plochy ve městě je prokázána jednak výpočtem, jednak výše zmiňovanou multikriteriální analýzou.

Dříve navrhovaná a zrušená plocha P* 525 není touto změnou již navrhována, protože pozemky na kterých se nacházela, jsou ve vlastnictví statutárního města Zlína, tudíž je zajištěna obsluha tohoto území. Zrušená plocha je vymezena jako stávající plocha BI.

Odůvodnění výškové regulace zástavby:

Pro plochu BI 231 a BI 1084 byla stanovena výšková regulace zástavby – max. 2 NP, protože takto stanovený výškový regulativ nejlépe vystihuje charakter prostorově související zástavby. Výška zástavby je stanovena s ohledem na stávající navazující zástavbu, tvořenou rodinnými domy dvoupodlažními se šikmými i plochými střechami. Nová zástavba umožní výstavbu všech typů rodinných domů. Poněvadž se jedná o svažitý terén, bude tímto prostorovým regulativem zajištěno, že lokalita nebude na pohledových horizontech výškově převyšena a zachová charakter příměstské zástavby – prostorově související s navrženou plochou.

ZM2. 05 BX 878 – plocha bydlení specifických forem k.ú. Kudlov, VZ 1045 – plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu k.ú. Příluky u Zlína (zrušená plocha BX 1045)

Plocha BX 878 k.ú. Kudlov

Zastavitelná plocha bydlení specifických forem. Jedná se o bydlení v rozptýlené pasekářské zástavbě v lokalitě Kudlov.

Odůvodnění návrhu plochy:

Plocha je zapracována do územního plánu na základě požadavku vlastníka pozemku, a svou rozlohou a umístěním nenaruší krajinný ráz a přírodně krajinářské hodnoty území, vymezené v kap. B)2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území platného územního plánu jako „Území zásadního významu pro charakter města – přírodní hodnoty“ – řádek 7 tab. Jaroslavice a Kudlov, dále upřesněné definicí „Krajiny s pasekářským osídlením“, pro kterou jsou stanoveny tyto podmínky:

- zachovat charakter krajiny s pasekářským osídlením - rozvolněná zástavba venkovského charakteru, roztroušená podél účelových komunikací v krajině reprezentované střídaním zalesněných a bezlesých ploch s mozaikou sušších míst, mokřadů, drobných lesíků, křovin, starých sadů a menších políček
- nepřipustit záměry, které by znehodnotily charakter zástavby a krajiny, např. zahušťování krajiny intenzivní zástavbou městského typu

Plocha je vymezena v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu a s ohledem na charakter krajiny s pasekářským osídlením tak, aby neumožnila výstavbu více rodinných domů. Byla již jednou kladně projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny.

Odůvodnění výškové regulace zástavby:

Pro plochu BX 878 byla stanovena výšková regulace zástavby – max. 1 NP s podkrovím, protože takto stanovený výškový regulativ nejlépe vystihuje charakter pasekářské zástavby v souladu s charakteristikami jednotlivých typů zástavby použitých na území města Zlína. Tímto regulativem bude zajištěno, že lokalita nenaruší krajinářské hodnoty území, nebude vytvářet nežádoucí dominanty na pohledových horizontech, nebude výškově převyšena a zachová charakter a jednotu s okolní zástavbou, pro kterou je typická rozptýlená struktura zástavby v krajině.

ZM2. 08 OS 1080 – plocha sportu Kudlov

Plocha OS 1080 k.ú. Kudlov

Zastavitelná plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport pro posílení sportovních aktivit v místní části Kudlov.

Odůvodnění návrhu plochy:

Plocha byla zapracována do územního plánu na základě výhledové potřeby ploch pro tělovýchovu a sport, které v této místní části vykazují výrazný deficit.

Plocha OS 1080 je navržena v souladu s Koncepcí občanského vybavení – plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport, která předpokládá rozšíření sportovních ploch v místních částech kromě ostatních (Velíková, Štípa, Kostelec, Salaš, Malenovice, Mladcová, Louky, Jaroslavice, Zlín), také v Kudlově, dle platného územního plánu. Tento požadavek, vytvořit v každé místní části odpovídající plochu pro sportovní aktivity a trávení volného času na veřejně přístupných plochách byl v Kudlově řešen v prostoru, který je z hlediska budoucí výstavby RD (navržené plochy pro výstavbu B1 419, 420, 421 a 422) a kompaktní husté zástavby stávajících RD optimální, vzhledem k těžišti budoucí zástavby a obyvatel v západní části Kudlova. Umístění plochy umožňuje respektovat ucelený tvar stávající i navržené zástavby pro bydlení a dává plochám bydlení i sportu dostatek potřebného prostoru. V Kudlově jsou navrženy celkem 3 lokality pro funkci OS: Lokality u bývalé sokolovny a u Filmových atelierů jsou prostorově limitované a vzhledem k ostatním místním částem plošně nedostatečné. U bývalého zemědělského družstva je navržena větší plocha, která umožní vytvoření víceúčelového hřiště na úrovni ostatních hřišť v místních částech města.

ZM2. 09 DS 1059 – plocha dopravy u Terna v Loukách

Plocha DS 1059 k.ú. Louky u Zlína

Zastavitelná plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava, plocha pro obsluhu nákupní zóny OBI a Terno v Loukách.

Odůvodnění návrhu plochy:

Plocha DS 1059 je zpracována jako součást dopravní plochy, obsluhující nákupní zónu v Loukách. Úzký proužek mezi komunikací a plochou OK.1 – komerční, zahrnuje zářez resp. vysvahování zmíněné komunikace, se kterou tvoří jeden celek. Z tohoto důvodu plocha nemůže sloužit pro komerční využití a je součástí plochy dopravní.

ZM2.97 – P* 1079 rozšíření veřejného prostranství na Vršavě

Plocha veřejného prostranství P* 1079 není nově navrhována, je pouze rozšířena a její vedení je upřesněno v územním plánu na základě pořízené územní studie zaevidované v evidenci územní plánovací činnosti pod číslem 59026735. Plocha umožní kapacitně odpovídající napojení lokalit BI 231 a BI 1084. V této souvislosti byla v průběhu projednání změněna část návrhových ploch BI 231 a BI 940.

C)3. VYMEZENÍ PŘESTAVBOVÝCH PLOCH

ZM2. 04 DS 141, DS 142, SO.1 1082 – plochy dopravy a výškové regulativy k.ú. Zlín

Plocha DS 141 k.ú. Zlín

Plocha přestavby – dopravní infrastruktura – silniční doprava. Jedná se o plochy pro kapacitní silnici - část distribuční uzel Čepkov.

Plocha je navržena k prověření územní studií pro silniční dopravu – kapacitní silnici (PK04 – označenou v ZÚR ZK). Trasa byla prověřena v podrobnosti územního plánu a její další plošná redukce není možná bez podrobnějšího prověření územní studií a následně není možné vymezenou plochu zmenšovat, až do doby realizace komunikace, minimálně do doby vydání územního rozhodnutí. Tento koncepční dopravní záměr je zpracován do územního plánu takovým způsobem, který umožní umístění kapacitní silnice včetně souvisejících staveb (např. potřebných odbočovacích a připojovacích pruhů, mimoúrovňových křižovatek a obsluhu navazující ploch) a současně ochrání kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, aby maximálně ochránila zástavbu, kterou komunikace musí projít a co nejméně narušila podnikatelské aktivity na přilehlých výrobních plochách.

Plocha DS 142 k.ú. Zlín

Plocha přestavby – dopravní infrastruktura – silniční doprava. Jedná se o plochy pro kapacitní silnici.

Plocha je navržena k prověření územní studií pro silniční dopravu – kapacitní silnici (PK04 – označenou v ZÚR ZK). Trasa byla prověřena v podrobnosti územního plánu a její další plošná redukce není možná bez podrobnějšího prověření územní studií a následně není možné vymezenou plochu zmenšovat, až do doby realizace komunikace, minimálně do doby vydání územního rozhodnutí. Tento koncepční dopravní záměr je zpracován do územního plánu takovým způsobem, který umožní umístění kapacitní silnice včetně souvisejících staveb (např. potřebných odbočovacích a připojovacích pruhů, mimoúrovňových křižovatek a obsluhu navazující ploch) a současně ochrání kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, aby maximálně ochránila zástavbu, kterou komunikace musí projít a co nejméně narušila podnikatelské aktivity na přilehlých výrobních plochách.

Podrobné odůvodnění ploch DS 141 a DS 142:

Plochy pro dopravu DS 141 a DS 142 pro tzv. „pravobřežní komunikaci“, nyní kapacitní silnice, jsou navrženy v souladu s dokumentací Zlínského kraje – Zásady územního rozvoje Zlínského kraje, které byly vydány dne 10. 9. 2008 usnesením č. 0761/Z23/2008 s účinností od 23. 10. 2008 Zastupitelstvem Zlínského kraje. Tato dokumentace je pro územní plán závazná a povinností města a projektanta je

upřesnit koridor dopravy pod označením PK 04 - kapacitní silnice, propojení R 55 a R 49, který je v ZÚR ZK vymezen v šíři 400 m do plochy pro dopravu. Tato povinnost vyplývá z ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, § 50 odst. 7, § 53 odst. 4 písm. a), § 54 odst. 2).

Koncepce napojení dopravního systému města Zlína na stávající a plánovanou dopravní síť byla zpracována a projednávána v letech 1998 – 2008. Jednalo se o dopravně-urbanistické studie silnice I/49 (R69) v úseku Otrokovice – Zlín, Zádveřice (S projektem plus, a.s. Zlín 1998), dále o silnice R 69 Otrokovice–Zlín–Zádveřice: Studie proveditelnosti a účelnosti Mott MacDonald červen 2002, Silnice II/490 Zlín: Propojení R49 – I/49 – 3. úsek - studie proveditelnosti a účelnosti Mott MacDonald Praha, květen 2005, dopracovaná v roce 2008. Podkladem pro navržení plochy dopravy byla dále i projednaná, neschválená změna č. 88 předešlého územního plánu, která měla „pravobřežní komunikaci“ zapracovanou ve 3 variantách (neschválena byla kvůli řešení ve východní části města)

Kategorie této komunikace, včetně jejích parametrů se v průběhu zpracování územního plánu měnila. Nejprve se jednalo o rychlostní komunikaci R 69, poté o komunikaci I. třídy, v závěrečných fázích pořizování návrhu územního plánu město obdrželo stanoviska Ministerstva dopravy ČR, ve kterých bylo požadováno „pravobřežní komunikaci“ zapracovat jako kapacitní silnici bez uvedení jejího zařazení.

Plocha dopravy v této části města je vymezena na základě územně plánovacího podkladu zpracovaného firmou Mott MacDonald – vedení pravobřežní komunikace z roku 2008, kterému předcházela studie proveditelnosti pro tuto komunikaci z roku 2002. Dle požadavku aktualizované ZÚR ZK je celá předkládaná plocha dopravy, která je výsledkem projednání mezi dotčenými orgány, městem a veřejností, navržena jako kapacitní silnice, která převede stávající i budoucí intenzity dopravy, vycházející z modelových výpočtů výhledových intenzit dopravy. O jejím zařazení bude rozhodnuto dle aktuální situace po dobudování související dopravní sítě, jak je uvedeno v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu Zlína a jejich odůvodnění.



Výřez z podkladu vedení pravobřežní komunikace Mott MacDonald r. 2008

Plocha pro dopravu musí být navržena v dostatečné šíři, protože v ní samotné není realizováno pouze těleso samotné komunikace, ale musí se do ní umístit jak násypy, tak zářezy včetně přeložek technické infrastruktury. Dle metodiky, kterou vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj k vymezení koridorů veřejné dopravní infrastruktury v územním plánu z roku 2014 je stejně jako ve změně č. 2 uvedeno, že je nutno brát v úvahu, že v rámci koridoru, který zasahuje do vlastnické struktury vymezené v katastrální mapě, může v konečné podobě stavba měnit svoji polohu. Nelze tudíž do doby než bude vydáno územní rozhodnutí pro stavbu jednoznačně určit míru ovlivnění jednotlivých pozemků a to z důvodu:

- jednotlivé objekty, tvořící celou objektovou skladbu stavby DI (tj. hlavní stavba i stavby související), nejsou v koridoru znázorňovány. Pro potřeby uskutečnění VPS, resp. celé objektové skladby stavby, lze práva ke všem pozemkům, které jsou dotčeny takto vymezeným koridorem, odejmout nebo omezit (§170 SZ)
- pokud není k dispozici záborový elaborát, kterým jsou identifikovány pozemky nebo jejich části potřebné pro uskutečnění umístění DI včetně souvisejících staveb, není vhodné a ani žádoucí vypisovat předkupní právo
- koridor je zpravidla vymežován jako plocha protáhlého tvaru o proměnlivé šířce tak, aby pojata jak bylo výše uvedeno svahy, zářezy, opěrné zdi, stavby mostů, tunely, odvodnění, odpočívadla, protihlukové opatření, apod. a dále stavby vyvolané jako přeložky inženýrských sítí, přeložky účelových komunikací atd.

- vymezovat návrhy DI ve formě koridoru je nutné. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení i při provádění stavby se vyskytnou situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby.

Skutečnost, že není stanovena kategorie silnice, není v rozporu s cíly a úkoly územního plánování. I bez zařazení komunikace do konkrétní kategorie dochází ke zpřesnění koridoru, který je v ZÚR ZK vymezen o šířce 400 m a byl zúžen až o 200 m v nejširším místě a dále pak v průměru na 100 m oproti původně navrženým 400 m.

Nezahrnutí pozemků společnosti Alpiq a Lídl do plochy dopravy z následujících důvodů:

Alpiq nebyl do plochy dopravy zahrnut jednak proto, že na jeho pozemcích je umístěno strategické zařízení pro město a to rozvodna. Ta zásobuje el. energií celou teplárnu, která zásobuje teplem podstatnou část obyvatel města a je velmi nepravděpodobné, že by tudy komunikace v budoucnu procházela. Projektant vycházel ze zpracované výše jmenované dopravní studie, ve které je jednoznačně toto území míjeno.

Co se týká společnosti Lídl, obdobně z přiloženého podkladu vyplývá, že stavba ani přilehlé pozemky nebudou zasaženy.

To, že je navržen koridor proměnné šířky (nejužší i nejširší právě v části plochy DS 141 a DS 142) je z důvodu, že pro vymezení pravobřežní komunikace byly zpracovány autorizovaným dopravním specialistou a projednány územní podklady, z nichž bylo seznatelné i přibližné výškové uspořádání navržené komunikace (nebylo konkrétní výškové zaměření, pouze na základě vrstevnic) a místa, kde jsou navrhovány křižovatky jak úrovňové, tak mimoúrovňové. Stejně jak je proměnlivý názor na funkci a kategorii komunikace, dle toho jak je realizována dostavba navazující dopravní sítě, jsou proměnlivé i názory na tvary křižovatek. Územní plán proto navrhuje takovou plochu, která je schopna pojmout různá řešení (ta jsou většinou známa až po konkrétním zaměření a projektové dokumentaci). Šířka plochy pro dopravu DS 142 je právě příkladem, kde její vymezení muselo být velkorysejší, protože v této části má být řešen významný dopravní uzel, napojující Jižní Svahy s 20 000 obyvateli, s centrem města a s „pravobřežní komunikací“. Samotné vedení komunikace v této části je pak odvislé od toho, jak bude řešen tento dopravní uzel, neboť možnosti řešení je více a jsou závislé od toho, jak budou do tohoto uzlu zapojeny i následující dopravní vazby v tomto území jako je odbočení na Mladcovou či napojení Lídlu. Plocha pro dopravu je navržena v dostatečné šířce odpovídá požadavkům na technické vymezení dopravní plochy a respektuje metodiku vydanou ministerstvem pro vymezování ploch dopravní infrastruktury, viz výše.

Funkční a prostorové uspořádání představuje rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.

Plocha SO.1 1082 k.ú. Zlín

Předmětem změny je doplnění výškového regulativu přestavbové plochy smíšené v centrální zóně - městském centru. stanovená výšková regulace zástavby – max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem).

Odůvodnění výškové regulace zástavby:

Výšková regulace SO.1 1082 je stanovena protože, tato plocha, jejíž situování předznamenává budoucí objekt s továrním označením „16“, plynule navazuje a v severní části u hranice ploch pro železniční dopravu zakončuje jinak stavebně stabilizovanou první (označení 1x) řadu objektů v továrním areálu. Svým výškovým uspořádáním je plocha navržena tak, aby respektovala ostatní objekty v dané řadě, především pak sousední soubor budov 14 a 15. Přímý odkaz na sousední stavby tedy odpovídá maximálnímu předpokládanému výškovému využití v této ploše. Daná plocha je navíc dodnes stavebně využita pouze pro drobné stavby (2 objekty o max. 2.NP) a z těchto objemů tak nelze dostatečně vycházet při hledání adekvátní míry regulace pro umístění nové zástavby. Vychází se tedy z hodnoty nejbližších stavebně stabilizovaných objektů, kterými jsou právě objekty 14 a 15.

ZM2. 11 SO.1 529, OS 1087 – plocha pro městské centrum Kaskády

Plocha SO.1 529 k.ú. Zlín

Předmětem změny je doplnění přestavbové plochy smíšené v centrální zóně - městském centru. Jedná se o plochu pro rozšíření městského centra podél silnice Břežnické (Kaskády). Plocha bude prověřena zpracováním územní studie, jako nezbytné podmínky pro rozhodování v území.

Odůvodnění návrhu plochy:

Plocha SO.1 529 je navržena pro dostavbu městského centra, plochy, která leží v ose proti hlavní výškové dominantě města – budově č. 21 bývalého továrního areálu T. Bati (nyní budova KÚZK). Tato strategická poloha vyžaduje zpracování územní studie, která prověří funkční a prostorové možnosti území, které je významově a pohledově maximálně exponované. Toto území je významnou součástí Městské památkové zóny Zlín, která byla vyhlášena JKNV v Brně v listopadu r. 1990, kde jsou vymezeny podmínky pro využití městské památkové zóny. Navržené funkční využití SO.1 v této strategické rozvojové ploše umožní v maximální míře realizovat městotvorné funkce, při zachování stávajících hodnot území.

Pozemek je v majetku města, což je zárukou toho, že bude ohlídán veřejný zájem na zástavbě tohoto území a to ze všech hledisek se zohledním všech limitů, které toto území má. Plocha SO.1 529 je navíc součástí rozpracovaného regulačního plánu, který může určit závazné podrobnější podmínky využití tohoto prostoru než územní plán a územní studie.

Plocha OS 1087k.ú. Zlín

Plocha byla zapracována do územního plánu na základě podané námítky Sportovních klubů Zlín.

Odůvodnění návrhu plochy:

Zlín jako krajské město potřebuje kapacitně rozšířit stávající sportovní plochy, zejména pro realizaci sportovní haly odpovídající úrovně, když stávající jsou plně vytíženy. Nejvhodnějším řešením je právě rozšíření na pozemcích sousedících se stávající sportovní halou v majetku města. Takto bude vytvořen sportovní areál, který bude možné do budoucna funkčně propojit a nabídnout tak občanům města různorodé sportovní využití na jednom místě.

Přesnější podmínky pro novou plochu sportu určí regulační plán, který se pro toto území v současné době zpracovává.

Podmínky pro pořízení územní studie pro plochu SO.1 529, které byla plocha OS 1087 součástí, nejsou změněny.

ZM2. 12 SO.1 194 – plocha městského centra

Plocha SO.1 194 k.ú. Zlín

Předmětem změny je vrácení přestavbové plochy smíšené v centrální zóně – městském centru. Jedná se o rozšíření Baťova areálu pro funkci městského centra a stanovení výškové regulace zástavby.

Odůvodnění návrhu plochy:

Plocha SO.1 194 je navržena pro přestavbu bývalého továrního areálu T. Bati a jeho začlenění do organismu centra města, kam svou polohou náleží. Začlenění areálu do centrální zóny, propojení s historickým centrem a vytvoření vzájemných městských vazeb, bylo v minulosti předmětem urbanisticko-architektonických soutěží, jejichž výsledky byly zapracovány do návrhu platného územního plánu. Na této ploše probíhá v současnosti kontinuální přestavba původních staveb továrního charakteru v souladu s vyhláškou města Zlína o vyhlášení městské památkové zóny. Tovární areál je významnou součástí Městské památkové zóny Zlín, která byla vyhlášena JKNV v Brně v listopadu r. 1990, kde jsou vymezeny podmínky pro využití městské památkové zóny. Navržené funkční využití SO.1 v této strategické rozvojové ploše umožní v maximální míře realizovat městotvorné funkce, při zachování stávajících hodnot území. Dále pokračuje odůvodnění v kap. 3.5.6. Stanovení podmínek prostorového využití území.

ZM2. 13 SO.1 198 – plocha městského centra

Plocha SO.1 198 k.ú. Zlín

Předmětem změny je vrácení přestavbové plochy smíšené v centrální zóně – městském centru. Jedná se o rozšíření funkce městského centra na plochu severně za nádražím.

Odůvodnění návrhu plochy:

Plocha SO.1 198 je navržena pro přestavbu bývalého továrního areálu T. Bati a jeho začlenění do organismu centra města, kam svou polohou náleží. Začlenění areálu do centrální zóny, propojení s historickým centrem a vytvoření vzájemných městských vazeb, bylo v minulosti předmětem urbanisticko-architektonických soutěží, jejichž výsledky byly zapracovány do návrhu platného územního plánu. Na této ploše probíhá v současnosti kontinuální přestavba původních staveb továrního charakteru v souladu s vyhláškou města Zlína o vyhlášení městské památkové zóny. Tovární areál je významnou součástí Městské památkové zóny Zlín, která byla vyhlášena JKNV v Brně v listopadu r. 1990, kde jsou vymezeny podmínky pro využití městské památkové zóny. Navržené funkční využití SO.1 v této strategické rozvojové ploše umožní v maximální míře realizovat městotvorné funkce, při zachování stávajících hodnot území. Dále pokračuje odůvodnění v kap. 3.5.6. Stanovení podmínek prostorového využití území.

VYMEZENÍ STAVOVÝCH PLOCH

ZM2. 01 S* – stávající plochy smíšené nezastavěného území (zrušené plochy BX 872 a BX 875) k.ú. Kudlov

Na základě pokynů ze zasedání Zastupitelstva města Zlína dne 9. 2. 2017 je místo zrušených ploch BX 872 a BX 875 zapracována plocha S* *- plocha smíšená nezastavěného území dle stavu v území.

Odůvodnění:

Pokyny zastupitelstva: Vpuštění lokalit BX 872, 873, 874, 875 a 879 (části ploch označených jako ZM2.01 a ZM2.05) ze zastavitelných ploch z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedené lokality byly vybrány s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

ZM2. 03 BI – stávající plocha bydlení - parcela č. 591/111 k.ú. Mladcová

Plocha v k.ú. Mladcová je změnou č. 2 vymezena jako plocha bydlení individuálního BI.

Odůvodnění:

V katastru nemovitostí je na této parcele veden bytový dům. Tento ale svým charakterem tj. tři nadzemní podlaží bez podkroví a jedno podzemní, odpovídá definici vily, která je v plochách individuálního bydlení přípustná.

ZM2. 05 S* – stávající plochy smíšené nezastavěného území (zrušené plochy BX 873 a BX 879) k.ú. Kudlov a Z – stávající plocha zemědělská (zrušená plocha BX 874) k.ú. Kudlov

Na základě pokynů ze zasedání Zastupitelstva města Zlína dne 9. 2. 2017 je místo zrušených ploch BX 873 a BX 879 zapracována plocha S* - plocha smíšená nezastavěného území dle stavu v území, místo plochy BX 874 je zapracována plochy Z – stávající plocha zemědělská dle stavu v území.

Odůvodnění:

Pokyny zastupitelstva: Vpuštění lokalit BX 872, 873, 874, 875 a 879 (části ploch označených jako ZM2.01 a ZM2.05) ze zastavitelných ploch z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedené lokality byly vybrány s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

ZM2. 06 BI – plocha bydlení k.ú. Prštne (zrušená plocha B 933)

Na základě vyhodnocení podané námítky k návrhu změny č. 2 byl návrh plochy B 933 zrušen a plocha je zařazena jako proluka do ploch bydlení individuálního stav BI.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že § 58 odst. 2 stavebního zákona říká, že: „Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

a) zastavěné stavební pozemky,

b) **stavební proluky,**

c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,

d) ostatní veřejná prostranství,

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.“

Pojem proluka není ve stavebním zákoně definován. Pod pojmem proluka se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění.

Vzhledem k tomu, že území vymezené námítkou lze označit jako proluku mezi rodinnými domy, je plocha s ozn. ZM2.06 zpracována jako stávající plocha bydlení individuálního – BI. Podrobnější regulace nejsou stanoveny, budoucí zástavba musí být v souladu se stavebním zákonem a přizpůsobena okolní zástavbě jak objemovými, tak výškovými parametry

ZM2. 07 SO – stávající plocha smíšená obytná (zrušená plocha OV 880) k.ú. Lužkovice

Na základě vyhodnocení podané připomínky k návrhu změny č. 2 byl návrh OV 880 zrušen a plocha je vymezena podle svého skutečného stavu jako SO – smíšená obytná.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že město má pro účely občanské vybavenosti v k.ú. Lužkovice vytipovaný jiný objekt není navrhovaná přestavba v území nutná.

ZM2. 10 S*, L, DS, T a BI - stávající plochy (zrušená plocha T* 585) k.ú. Malenovice u Zlína

Na základě vyhodnocení podané připomínky k návrhu změny č. 2 byl návrh T* 585 zrušen a plocha je vymezena podle svého skutečného stavu jako S*– plocha smíšená nezastavěného území, L– plocha lesní, DS – plocha dopravní infrastruktury, T – plocha pro těžbu nerostů a BI – plocha individuálního bydlení.

Odůvodnění:

Vzhledem ke skutečnému stavu v území (struktura zástavby) bylo konstatováno, že přeložka vysokého napětí, která zde byla původně navrhována, již není třeba.

ZM2. 14 RZ – stávající plocha rodinné rekreace k.ú. Mladcová

Plocha v k.ú. Mladcová, p.č. 286/26, 286/60, 286/61, st.1078 286/25 a 286/17, 286/52, 286/50, 286/51, 286/24, 286/23, 286/8, 286/6 a st.513

Odůvodnění:

Parcely byly vymezeny v souladu se stavem v území a v souladu s předchozím územním plánem jako plocha RZ – rekreace rodinná –zahrádkářské osady a to z důvodu, že dle katastru nemovitostí se na p.č. st. 657 a p.č. 513 nachází stavby bez č. popisného a bez čísla evidenčního, užívané jako rekreační objekty a ostatní parcely jsou užívány jako zahrádky ke krátkodobé rekreaci.

ZM2. 15 SO a P* – stávající plocha smíšená obytná a veřejné prostranství Jižní svahy (původně P* 1028)

Na základě vyhodnocení podané námitky k návrhu změny č. 2 byl návrh P* 1028 zrušen a plocha zapracována jako součást stávajících ploch SO.

Odůvodnění:

Lokalita ZM2.15 je nově vymezena jako součást stávajících ploch smíšených SO, vzhledem ke svému malému rozměru (územní plán zpravidla vymezuje plochy nad 2000m²) tak, aby účel ke kterému byly objekty v soukromém vlastnictví zkolaudovány a jejich užívání bylo v souladu s přípustným využitím této plochy, což jsou „pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000 m² prodejní plochy)“. Plocha ZM2.15 je tedy dle výše uvedeného popisu vymezena v souladu se současným využitím.

ZM2. 16 BI – stávající plocha bydlení k.ú. Zlín

Plocha BI k.ú. Zlín

Odůvodnění:

Parcely p.č. 732/98, st. 4516 a st. 5953 k.ú. Zlín jsou vymezeny jako stávající plocha bydlení individuálního BI a to v souladu s katastrem nemovitostí, kde je p.č. st. 4516 k.ú. Zlín vedena jako zastavěná plocha a nádvoří s stavbou č.p. 3347 – objekt bydlení, ostatní parcely s ní pak tvoří souvislý celek užívaný k bydlení. Parcela č. 732/68 je přiřčena ke stávající ploše BH.

ZM2. 17 SP – stávající plocha smíšená výrobní k.ú. Jaroslavice u Zlína

Plocha SP k.ú. Jaroslavice u Zlína

Odůvodnění:

Východní část stávající plochy (pozemek p.č. 370/1 v k.ú. Jaroslavice u Zlína) - jedná se o proluku v zastavěném území v rozsahu 1346 m² v katastru nemovitostí vedená jako trvalý travní porost. Vzhledem k tomu, že parcela tvoří jeden celek pod společným oplocením se stávajícím areálem firmy Stocklin s.r.o. a jedná se o parcelu menší než 2000 m² byla přiřčena ke stávající ploše SP.

ZM2. 18 BH – stávající plocha bydlení k.ú. Zlín

Plocha BH k.ú. Zlín

Odůvodnění:

Jižní část plochy (pozemky p.č. st. 8450, st. 8933, 811/7, 811/6, 811/11, st. 7489 a část 811/13 v k.ú. Zlín), je změnou č. 2 vymezena jako plocha bydlení hromadného BH na základě skutečného využití dle katastru nemovitostí a dle kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu.

VYPOUŠTÍ SE ŘÁDKY V TEXTOVÉ ČÁSTI

Na základě Aktualizace zastavěného území byly z textové části zastavitelných ploch a ploch přestavby vypuštěny lokality: P* 17, BI 215, BI 216, BH 217, OS 219, BI 331, BI 360, SP 458, P*491, BI 522, BI 523, OK.1 534, SO 593, SO 594, SO 597, BI 610, DS 614, BI 876, BI 891, SO 895, SP 958. Tyto lokality jsou 100% zastavěny (ve smyslu § 58 stavebního zákona) a proto jsou z textové části vypuštěny.

C)4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 2 územního plánu se do kapitoly vkládá pátá odrážka:

- sídelní zeleň tvořící část přechodového území mezi Vršavou a Jižními Svahy a Nivami.

Odůvodnění:

Koncepce zeleně je doplněna na základě nového vymezení ÚSES v této lokalitě a na základě toho, že dřívější pozemky vymezené v ÚP jako ZPF v současné době již není možné obdělávat zemědělskou

technikou, jelikož do území nemá díky vybudované zástavbě přístup. Proto bylo navrženo ozelenění jako přechodné území mezi Vršavou a zástavbou na jižních Svazích.

3.5.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNÉ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešení změny č. 2 územního plánu je v souladu s koncepcí navrženou v ÚP a potvrzuje oprávněnost navržených ploch DS 141 Zlín, DS 142 Zlín, DS 1059 Louky. Koncepce dopravy se změnou č. 2 územního plánu nemění.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Řešení změny č. 2 územního plánu Zlína nemá vliv na koncepci technické infrastruktury a nakládání s odpady platného územního plánu.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č.2 územního plánu se v podkapitole D)4. Koncepce občanského vybavení v odstavci Plochy pro občanské vybavení – městské centrum SO.1 doplňuje třetí odrážka takto:

- o „rozšíření městského centra na plochu pod zimním stadionem“

A v odstavci Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport OS se doplňuje osmá odrážka takto:

- o „rozšíření sportovního areálu u zimního stadionu“

Odůvodnění:

Řešení změny č. 2 je v souladu s koncepcí občanského vybavení platného územního plánu. Navržená plocha SO.1 529 zahrnuje velmi hodnotné území z urbanistického hlediska a posiluje tak stabilizaci městského centra a rozvoj občanského vybavení v centru Zlína.

Navržené plochy sportu jsou také v souladu s koncepcí občanského vybavení, která předpokládá doplnění a rozšíření sportovních ploch jednak v místních částech (OS 1080 na Kudlově) a jednak přímo v centru města (OS 1087).

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Řešení změny č.2 územního plánu Zlína nemá vliv na koncepci veřejných prostranství platného územního plánu.

3.5.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Řešení změny č.2 nemá vliv na koncepci uspořádání krajiny. Nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy, které by ovlivnily koncepci uspořádání krajiny. Taktéž není měněn systém ekologické stability ani systém ochrany před povodněmi.

3.5.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Změnou č.2 územního plánu se doplňuje:

Stanovení výškové regulace zástavby max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem) ve východní části továrního areálu:

Odůvodnění:

Výšková regulace zástavby max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem) je stanovena

u plochy 1082 protože tato plocha, jejíž situování předznamenává budoucí objekt s továrním označením „16“, plynule navazuje a v severní části u hranice ploch pro železniční dopravu zakončuje jinak stavebně stabilizovanou první (označení 1x) řadu objektů v továrním areálu. Svým výškovým uspořádáním je plocha navržena tak, aby respektovala ostatní objekty v dané řadě, především pak sousední soubor budov 14 a 15. Přímý odkaz na sousední stavby tedy odpovídá maximálnímu předpokládanému výškovému využití v této ploše. Daná plocha je navíc dodnes stavebně využita pouze pro drobné stavby (2 objekty o max. 2.NP) a z těchto objemů tak nelze dostatečně vycházet při hledání adekvátní míry regulace pro umístění nové zástavby. Vychází se tedy z hodnoty nejbližších stavebně stabilizovaných objektů, kterými jsou právě objekty 14 a 15.

Změnou č.2 územního plánu se doplňuje:

U ploch **bydlení specifických forem – BX** se v druhé odrážce nepřípustného využití slovo „nové“ nahrazuje slovem „další“

Odůvodnění:

Označení „další stavby rodinných domů ve stávajících plochách bydlení specifických forem“, vystihuje lépe nepřípustné využití plochy, než „nové stavby“, důvodem je zabránění zahušťování stávající zástavby, která ve své charakteristice uvádí jako hlavní prvek charakteristiky rozptýlenou pasekářskou zástavbu. Nové stavby rodinných domů jsou možné pouze v navržených zastavitelných plochách.

3.5.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

Řešení změny č.2 doplňuje VPS, které byly vypuštěny na základě zrušení soudu a krajského úřadu.

- K45 - DS 1059 - rozšíření komunikace u OBI, k.ú. Louky u Zlína
 - plocha DS 1059 pro rozšíření obslužné komunikace v komerční zóně OBI – TERNO je vymezena změnou č.2 územního plánu jako plocha veřejně prospěšné stavby - liniové stavby dopravní infrastruktury (dále „VPS“) s možností vyvlastnění, v souladu se stavebním zákonem. Navržené rozšíření zahrnuje část komunikace (zářez), k jehož horní hraně přiléhá návrhová plocha pro OK.1 komerční využití.

3.5.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODSŤ. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Změnou č.2 územního plánu nejsou vymezeny.

3.5.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Změna č.2 je zpracována v souladu s požadavky na uspořádání obsahu. Dokumentace obsahuje:

Návrhová část změny č.2 ÚP:

Textová část návrhu změny č.2 územního plánu – počet listů 11

Grafickou část návrhu změny č.2 územního plánu – 3 výkresy – 5 částí:

1-a,1-b	Výkres základního členění území	1 : 10 000
2-a,2-b	Hlavní výkres	1 : 10 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výřez)	1 : 5 000

Část odůvodnění změny č.2 ÚP:

Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu – 3 výkresy – 6 částí:

4-a,4-b,4-c	Koordináční výkres	1 : 5 000
-------------	--------------------	-----------

5.	Dopravní infrastruktura (výřez)	1 : 10 000
8-a,8-b	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 10 000

3.5.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změnou č.2 územního plánu nejsou plochy a koridory územních rezerv vymezeny.

3.5.11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ NA PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změnou č.2 územního plánu se mění název kapitoly dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Odůvodnění:

Název kapitoly je upraven tak, aby byl v souladu novelizovanou s vyhláškou č. 500/2006 Sb.,

Změnou č. 2 se do třetího odstavce za poslední větu vkládá: „Pro územní studii s ozn. US 43 je navržena lhůta 1 roku od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Zlína.

Odůvodnění:

Bylo vyhověno námitce podané k návrhu změny. Vzhledem k tomu, že studie je v současné době rozpracována, byla stanovena lhůta 1 roku jako přiměřená.

Změnou č.2 jsou navrženy územní studie k prověření lokalit DS 141, DS 142, SO.1 529 a OS 1087. Plochy jsou vymezeny v grafické části výroku, ve výkresu č. I.1 Výkres základního členění území.

- změnou č.2 ÚP jsou navrženy zastavitelné plochy, u kterých podmínky funkční a prostorové regulace nebylo možné jednoznačně stanovit přímo územním plánem z důvodu jejich rozsahu nebo charakteru, k prověření jejich využití územní studií.
- tyto plochy mohou být využity až po vyřešení specifických problémů, které jejich možné využití provází, tyto problémy jsou definovány v podmínkách pro pořízení jednotlivých studií v textové části.

3.5.12. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Změnou č.2 územního plánu se pod nadpis stavby v zastavitelných plochách nebo plochách přestavby doplňuje odrážka:

- stavby v ploše přestavby - plochách smíšených v centrální zóně – městské centrum - SO.1 529 a v plochách občanského vybavení – tělovýchova a sport – OS 1087 (rozšíření centra města a sportovních ploch u zimního stadionu)

V následující odrážce se za ozn. SO.1 – doplňují čísla „ 194, 198“

Odůvodnění:

Jedná se o plochy navržené v neexponovanější poloze v centru města s vazbou na Baťův areál, u nichž musí být kladen důraz na zapojení organismu města a řešení územních vazeb na okolní zástavbu.

3.6. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

3.6.1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Účelné využití zastavěného území je v platném ÚP primárně řešeno navrženými plochami přestavby a využitím proluk. Intenzivnější využití zastavěného území je omezeno specifickostí zastavěného území, které je z větší části tvořeno historickou zástavbou, která zahrnuje historické jádro, typickou baťovskou zástavbu, ucelené čtvrti bytové a individuální zástavby, které jsou chráněny územním plánem jako kulturní hodnoty, plochy, které nelze zahušťovat dostavbami nebo nadstavbami viz. Výkres hodnot – schéma platného územního plánu.

Zahušťování zastavěného území je dále omezeno podmínkou pro využití ploch kap. F) územního plánu v platném znění, že je nepřípustné stavět v zahradách rodinných domů bez přímé dopravní obsluhy.

Z vyhodnocení je patrné, že max. 20% zástavby je ještě možno realizovat v prolukách v rámci zastavěného území, které byly zahrnuty do zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona v platném znění. Ke dni 31. 5. 2014, kdy byla provedena aktualizace zastavěného území, bylo zjištěno, že do zastavěného území přibýlo cca 37,21 ha **ploch pro bydlení** – BI, BH a SO.

3.6.2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

provedené v souladu s § 53, odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Výpis z urbanistické kalkulačky URBANKA

Datum výpisu: 22. 6. 2014

Lokalizace obce:

Obec: Zlín

Obec s rozšířenou působností: Zlín

Okres: Zlín

Kraj : Zlínský

Vstupní údaje:

Výchozí rok vyhodnocení :	2014
Výchozí počet obyvatel v bytech :	75278
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	31860
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce:	2,36

Vyhodnocení potřeby bytů:

Cílový rok vyhodnocení :	2026
Předpokládaný počet obyvatel:	74320
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	0,22 %
Vypočtený odpad bytů:	841
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,53 %
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	2,27
Potřeba nových bytů do cílového roku:	1897 bytů

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území): 80 %

Podíl nových bytů v rodinných domech :	90 %
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch :	1080 m ²
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	220m ²
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	30 %

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení: 196,7ha

Tento výpis byl pořízen z internetové aplikace URBANKA-urbanistická kalkulačka. URBANKA je nástrojem pro vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v územních plánech obcí.

Uvedený nástroj vznikl v rámci projektu "Regionální disparity o dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit" podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-O5-07-3.

Aktualizace vstupních údajů i předpokládaného vývoje počtu obyvatel v obcích byla provedena v roce 2103 na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a dalších údajů, průběžně poskytovaných GSÚ.

© Institut regionálních informací, s.r.o., 2011-13

K výpočtu potřeby zastavitelných ploch byla použita metoda URBANKA - Urbanistická kalkulačka. Tato kalkulačka je určena pro vyhodnocení potřeby nových ploch pro bydlení v územních plánech obcí. Kalkulačka URBANKA byla připravena v roce 2011 v rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“, který byl součástí programu výzkumu Ministerstva pro místní rozvoj WD-05-0703. Na řešení projektu se podílely 3 instituce, Sociologický ústav AV ČR, Institut regionálních informací a Katedra městského inženýrství fakulty stavební na VŠ Báňské Ostrava. V roce 2013 byla kalkulačka aktualizována na základě konečných výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a je aktualizována o prognózu vývoje počtu obyvatel ve všech obcích ČR do konce roku 2028. Koeficienty míry úbytku obydlených bytů a poklesu zalidněnosti bytů a údaje o průměrné velikosti pozemků pro nové rodinné domy jsou upraveny na základě aktuální situace. Kalkulačka je také používána jako nástroj pro výpočet potřeby ploch pro bydlení v rámci ÚAP pro celý Zlínský kraj. Umožňuje objektivní vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v souladu s § 53, odst. 5, písm. f) stavebního zákona v platném znění.

Metodou „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení tzv. urbanistickou kalkulačkou URBANKA,“ byla vypočtena k datu 22.6.2014 tj. datum, kdy byl zpracováván návrh změny č.2, potřeba 196,70 ha zastavitelných ploch pro bydlení, které budou realizovány jednak v prolukách stávající zástavby, lokalitách rozestavěných a v plochách navazujících na zastavěné území v souladu se základní urbanistickou koncepcí.

Územní plán Zlína v právním stavu ke dni 3. 6. 2014, kde toto ucelené a podrobné vyhodnocení chybí, navrhuje pro různé druhy bydlení 226,2 ha ploch. Na základě aktualizace zastavěného území změnou č.2 byly vypuštěny plochy s již realizovanými záměry (plochy bydlení zastavěné od doby vydání platného územního plánu a byl zmenšen rozsah částečně již využitých zastavitelných ploch bydlení) což je 37,2 ha. V případě zastavitelných ploch pro bydlení došlo tedy k výrazné redukci původního rozsahu ploch pro bydlení. 4, 3 ha ploch pro bydlení byly zrušeny a 2,8 ha jsou nově navrhovány.

Bylo tedy prokázáno, že územním plánem včetně změny č.2 je v současné době navrženo o cca 8 ha ploch bydlení méně, než jaká byla vypočítána jejich optimální potřeba, což umožňuje přidat zpět zrušené plochy pro bydlení.

Při výpočtu bylo počítáno s tím, že max. 20 % zástavby je ještě možno realizovat v prolukách v rámci zastavěného území a to s ohledem na podmínku vyplývající z podmínek pro využití ploch kap. F) územního plánu v platném znění, že je nepřipustné stavět v zahradách rodinných domů bez přímé dopravní obsluhy. Podíl nových bytů na zastavitelných plochách je tak 80 %.

Poměr rozložení bytů vychází z aktuálních celorepublikových trendů klesajícího zájmu o bydlení v bytových domech, proto jsou navrženy plochy pro výstavbu rodinných domů v souladu s tímto trendem a jejich podíl tvoří 90 %. Pouze 10 % tvoří návrh ploch pro bydlení v bytových domech.

Průměrná velikost pozemku pro bydlení v rodinných domech byla navýšena o 20%, což je podíl na komunikacích, veřejných prostranstvích, zeleni apod., které jsou součástí zastavěné plochy pro bydlení je tedy 1080 m². Taktéž průměrná velikost pozemku pro 1 byt v bytovém domě byla navýšena o podíl na plochách veřejných prostranství, zeleně a dopravy v klidu a je 220 m².

Dále bylo počítáno s 30 % navýšením potřeby ploch jednak z hlediska nedostupnosti pozemků (proces od vymezení plochy pro bydlení až po realizaci samotného bydlení je natolik složitý a náročný, že často polovina záměrů se vůbec neuskuteční) a také s ohledem na to, že město Zlín se nachází v důležité rozvojové oblasti OB 9 rozvojové ose OS12, vymezených Politikou České republiky. Je hlavním centrem jihovýchodní části České republiky, pro kterou je kromě dalších nezastupitelných funkcí, především zdrojem pracovních příležitostí, bydlení, kultury a vzdělávání a pestrá nabídka ploch bydlení v atraktivním městském území s kvalitním životním prostředím má zabránit trendu v poklesu obyvatel. Cílový rok 2026 byl zvolen jako 15 ti leté výhledové období, se kterým obvykle pracuje územní plán, který byl vydán v roce 2011.

3.6.3 PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE §55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení využívání návrhových ploch bydlení v jednotlivých katastrálních územích k 31.5.2014 (datum zpracování návrhu změny č.2)

katastrální území	plochy BI, B			plochy SO, SO.2 /55%*/		
	celkem navrženo (ha)	zastavěnost k 31.5.2014 (ha)	v %	celkem navrženo (ha)	zastavěnost k 31.5.2014 (ha)	v %
Jaroslavice	12,81	0,03	0,23			
Klečůvka	5,01	0,38	7,59			
Kostelec u Zlína	7,63	1,02	13,38			
Kudlov	23,61	7,74	32,78	0,46	0,21	45,65
Lhotka u Zlína	4,91	0,11	2,24			
Louky nad Dřevnicí				6,7	0,41	6,12
Lužkovice	9,30	0,38	4,09			
Malenovice u Zlína	11,94	0,9	7,54			
Mladcová	21,11	6,1	28,90			
Prštné				2,57	0,82	31,91
Příluky u Zlína	31,63	5,82	18,40			
Štípa	10,78	1,81	16,79	4,15	0,06	1,45
Velíková	9,81	0,85	8,66			
Zlín	32,69	7,69	23,53	1,78	0,2	11,24

*Odborný odhad vzhledem k tomu, že hlavním využitím ploch SO je bydlení, ale přípustná je také občanská vybavenost. U plochy SO.2 tento odborný odhad vyplývá ze zpracované územní studie.

Vyhodnocení využívání návrhových ploch bydlení v jednotlivých katastrálních územích dle Zprávy o uplatňování územního plánu schválené dne 5. 5. 2016 (doloženo jako podpurný argument po opakovaném veřejném projednání bez dopadu do výkresové části s ohledem na dobu, která uplynula od zpracování návrhu změny č. 2, což je zhruba 2 roky)

	plochy BI	plochy SO, SO.2 /55%*/
--	-----------	------------------------

katastr	celkem navrženo (ha)	zastavěnost ze Zprávy (ha)	v %	celkem navrženo (ha)	zastavěnost ze Zprávy (ha)	v %
Jaroslavice	12,809	0,74	5,78			
Klečůvka	5,009	0,68	13,58			
Kostelec u Zlína	7,625	1,95	25,57	0,70	0,14	20,00
Kudlov	23,61	11,6	49,13	0,46	0,23	50,00
Lhotka u Zlína	4,907	0,378	7,70			
Louky nad Dřevnicí				6,7	0,63	9,40
Lužkovice	9,3	0,45	4,84			
Malenovice u Zlína	11,94	1,5	12,56			
Mladcová	21,11	6,58	31,17			
Prštné	14,194	0,8		2,57	0,82	31,91
Přiluky u Zlína	31,628	6,96	22,01			
Štípa	10,781	2,93	27,18	4,15	0,14	3,37
Velíková	9,813	1,621	16,52			
Zlín	32,686	8,126	24,86	1,78	0,21	11,80

*Odborný odhad vzhledem k tomu, že hlavním využitím SO je bydlení, ale přípustná je také občanská vybavenost.

Plochy bydlení se od doby vydání územního plánu postupně zaplňují, přičemž největší zájem je o bydlení na k.ú. Zlín, k.ú. Mladcová, k.ú. Přiluky a k.ú. Kudlov, což jsou katastry s nejlepším napojením na městskou hromadnou dopravu a služby, ve kterých bylo navrženo nejvíce ploch pro bydlení. Taktéž všechny plochy pro bydlení, které navrhuje změna č.2 se nacházejí v těchto místních částech Zlína.

Z výše uvedeného vyhodnocení zastavitelného území a z výpočtu potřeby ploch pro bydlení vyplývá, že město má v územním plánu navrženo méně ploch pro bydlení než jaké je jeho potřeba a plochy bydlení v těch částech města, kde má město zájem o další rozvoj bydlení jsou postupně zastavovány a využívány.

Tímto je prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení.

4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB. ČÁST II Odst.1 A) C) D)

4.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Řešení změny č.2 nemá dopad na katastrální území sousedních obcí, nenavrhuje žádnou novou plochu nebo návrhové prvky, které by měly dopad nebo přesah do sousedních katastrů.

4.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna je řešena v souvislosti s § 55 odst. 3 stavebního zákona, v tomto případě se zadání nezpracovává.

4.3. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č.2 nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, ani nezavádí jevy, které by přesahovaly svoji povahou, ochranným pásmem či jiným omezením hranice řešeného území.

4.4. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

4.4.1. POŽADAVKY NA ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond je provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky a příslušného metodického pokynu. Vymezené hranice BPEJ odpovídají aktuálním podkladům datového skladu UAP ORP Zlín. Zařazení jednotlivých BPEJ do tříd ochrany respektuje vyhl. č. 48/2011 Sb., v platném znění.

Struktura půdního fondu v území (údaje v ha)

ČSÚ 31.12.2013

	Zlín
Celková výměra	10 283
Zemědělská půda	4 232
- orná půda	2 425
- sady	151
- zahrady	627
- TTP	1 029
Nezemědělská půda	
- PUPFL	3 875
- vodní plochy	110
- zastavěné plochy	479
- ostatní plochy	1 586

Bonitované půdně ekologické jednotky, třídy ochrany

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky.

Zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany (v I. a II. třídě ochrany) jsou v území zastoupeny v západní a severovýchodní části území. Při vyhodnocení záboru byly využity aktuální datové podklady BPEJ VUMOP Praha z databáze UAP ORP Zlín. Zařazení jednotlivých BPEJ do tříd ochrany bylo aktualizováno dle vyhl. č. 48/2011 Sb., v platném znění.

Předmět řešení změny č.2 územního plánu, způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Předmětem změny č. 2 územního plánu je:

1) aktualizace zastavěného území - v rámci řešení dílčích změn ZM2.19 – ZM2.95 byl aktualizován rozsah zastavitelných ploch s navrženou změnou využití (návrhových ploch). Některé návrhové plochy již byly zcela zastavěny jiné částečně. Tyto lokality nenavysňují podíl zastavitelných ploch a již byly orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny.

Aktualizace zastavěného území byla provedena k datu 31. 5. 2014. Lokality uvedené v následující tabulce již byly zcela zastavěny a změnou č. 2 jsou vymezeny jako stabilizované zastavěné území (stav).

Tab: Zastavěné plochy, vymezené změnou č. 2 jako stav:

číslo změny	ozn. plochy v ÚP	katastrální území	navržený způsob využití plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	Upřesnění
					(ha)	%		
ZM2. 19	17	Malenovice u Zlína	P*	0,42	0,42	100	0	zcela zastavěno

číslo změny	ozn. plochy v ÚP	katastrální území	navržený způsob využití plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbyvá využít (ha)	Upřesnění
					(ha)	%		
ZM2. 28	215	Zlín	BI	0,27	0,27	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 29	216	Zlín	BI	0,58	0,58	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 30	217	Zlín	BH	1,50	1,50	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 31	219	Zlín	OS	0,98	0,98	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 49	331	Štípa	BI	0,53	0,53	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 55	360	Přiluky u Zlína	BI	0,40	0,40	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 68	458	Lužkovice u Zlína	SP	0,20	0,20	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 72	491	Zlín	P*	0,78	0,78	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 75	522	Zlín	BI	0,67	0,67	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 76	523	Zlín	BI	0,90	0,90	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 77	525	Zlín	BI	0,06	0,06	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 78	534	Zlín	OK.1	0,30	0,30	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 80	593	Prštčné	SO	0,34	0,34	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 81	594	Prštčné	SO	0,63	0,63	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 82	597	Prštčné	SO	0,52	0,52	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 83	610	Kudlov	BI	0,08	0,08	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 84	614	Kudlov	DS	0,14	0,14	100	0	není napojená na komunikaci
ZM2. 88	876	Kudlov	BI	0,14	0,14	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 89	891	Štípa	BI	0,47	0,47	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 90	895	Louky nad Dřevnicí	SO	0,39	0,39	100	0	zcela zastavěno
ZM2. 94	958	Kudlov	SP	0,28	0,28	100	0	zcela zastavěno
Celkem:					10,58			

Plochy, které byly zastavěny pouze částečně, a jejich kapacita zastavění dosud nebyla plně využita, jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab: Částečně zastavěné plochy, jejichž rozsah byl změnou č. 2 redukován o již zastavěné dílčí části :

číslo změny	označení plochy v ÚP	katastrální území	navržený způsob využití plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbyvá využít (ha)	Upřesnění
					(ha)	%		
ZM2. 20	50	Malenovice u Zlína	BI	4,81	0,16	3,33		
ZM2. 21	52	Malenovice u Zlína	BI	2,32	0,28	12,07		
ZM2. 22	67	Malenovice u Zlína	BI	0,42	0,27	64,29		
ZM2. 23	68	Malenovice u Zlína	BI	1,35	0,19	14,07		
ZM2. 24	80	Louky nad Dřevnicí	SO	2,50	0,23	9,20		
ZM2. 25	92	Louky nad Dřevnicí	P*	0,26	0,08	30,77		
ZM2. 26	211	Zlín	BI	0,74	0,09	12,16		
ZM2. 27	214	Zlín	BI	5,40	4,01	74,26		214 A, 214 B
ZM2. 32	228	Zlín	BI	0,39	0,24	61,54		
ZM2. 33	231 a 1084	Zlín	BI	2,51	0,04	1,61		
ZM2. 34	232	Zlín	SO	0,80	0,37	46,25		
ZM2. 35	249	Louky nad Dřevnicí	P*	0,18	0,17	94,44		
ZM2. 36	250	Zlín	BI	0,34	0,06	17,65		
ZM2. 37	251	Zlín	BI	1,11	0,16	14,41		
ZM2. 38	254	Mladcová	BI	7,05	2,65	37,59		
ZM2. 39	255	Mladcová	BI	4,24	2,23	52,59		v souvislosti se ZÚ byla upravena plocha pro T* 561
ZM2. 40	257	Mladcová	BI	0,87	0,53	60,92		257 A, 257 B
ZM2. 41	263	Mladcová	BI	1,47	0,69	46,94		
ZM2. 42	277	Kostelec u Zlína	BI	2,47	0,43	17,41		
ZM2. 43	287	Kostelec u Zlína	BI	1,26	0,25	19,84		
ZM2. 44	294	Kostelec u Zlína	BI	0,84	0,34	40,48		
ZM2. 45	298	Štípa	SO.2	7,54	0,10	1,33		
ZM2. 46	316	Velíková	P*	0,52	0,06	11,54		
ZM2. 47	318	Velíková	BI	1,07	0,62	57,94		

číslo změny	označení plochy v ÚP	katastrální území	navržený způsob využití plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbyvá využít (ha)	Upřesnění
					(ha)	%		
ZM2. 48	324	Veliková	BI	0,55	0,13	23,64		
ZM2. 50	333	Štípa	BI	0,38	0,20	52,63		
ZM2. 51	338	Štípa	BI	0,85	0,31	36,47		338 A, 338 B, 338 C
ZM2. 52	339	Štípa	BI	0,60	0,08	13,33		
ZM2. 53	341	Štípa	BI	1,82	0,22	12,09		341 A, 341 B
ZM2. 54	346	Příluky u Zlína	BI	10,26	3,01	29,34		
ZM2. 56	367	Příluky u Zlína	BI	13,97	2,41	17,25		
ZM2. 57	388	Louky nad Dřevnicí	SP	0,79	0,33	41,77		
ZM2. 58	389	Louky nad Dřevnicí	P*	0,50	0,10	20,00		
ZM2. 59	395	Lhotka u Zlína	BI	0,45	0,11	24,44		
ZM2. 60	420	Kudlov	BI	1,96	0,50	25,51		420 A, 420 B
ZM2. 61	426	Kudlov	BI	7,73	1,87	24,19		426 A, 426 B
ZM2. 62	427	Kudlov	BI	4,84	3,77	77,89		
ZM2. 63	429	Kudlov	SO	0,84	0,38	45,24		
ZM2. 64	433	Kudlov	BI	0,67	0,16	23,88		
ZM2. 65	440	Klečůvka	P*	0,45	0,10	22,22		
ZM2. 66	441	Klečůvka	BI	1,60	0,28	17,50		441 A, 441 B, 441 C
ZM2. 67	442	Klečůvka	BI	1,36	0,10	7,35		
ZM2. 69	462	Lužkovice u Zlína	BI	2,07	0,10	4,83		
ZM2. 70	463	Lužkovice u Zlína	BI	1,35	0,19	14,07		
ZM2. 71	489	Zlín	BI	2,57	0,14	5,45		
ZM2. 73	494	Kudlov	BI	1,11	0,71	63,96		
ZM2. 74	495	Kudlov	P*	0,15	0,05	33,33		
ZM2. 79	582	Louky nad Dřevnicí	SO	0,52	0,12	23,08		582 A, 582 B
ZM2. 85	618	Lužkovice u Zlína	BI	0,57	0,09	15,79		
ZM2. 86	633	Veliková	BI	0,36	0,10	27,78		
ZM2. 87	869	Jaroslavice u Zlína	RH	1,12	0,01	0,89		
ZM2. 91	911	Kudlov	BI	0,73	0,51	69,86		
ZM2. 92	921	Zlín	P*	0,36	0,06	16,67		
ZM2. 93	940	Zlín	BI	2,72	0,47	17,28		940 A, 940 B
ZM2. 95	1042	Jaroslavice u Zlína	BI	0,05	0,03	60,00		
Celkem				113,74	30,89	26,91		

Celkový rozsah ploch, u kterých byla aktualizována hranice zastavěného území, nebo byly z důvodu jejich plného zastavění vymezeny jako plochy stabilizované, či vymezeny jako stav v území, činí cca 124 ha. Z této výměry návrhových ploch bylo do stavu zařazeno 10,58 ha. Jedná se o lokality (i.č.:17, 215, 216, 217, 219, 331, 360, 458, 491, 522, 523, 525, 534, 593, 594, 597, 610, 614, 876, 891, 895, 958). Tyto lokality, jako návrhové plochy, již tedy změna č. 2 ruší a vymezuje je jako plochy stabilizované.

Do ploch stabilizovaných bylo dále zařazeno dalších 30,61 ha (části lokalit i.č. 50, 52, 67, 68, 80, 92, 211, 214, 228, BI 231 a BI 1084, 232, 249, 250, 251, 254, 255, 257, 263, 277, 287, 294, 298, 316, 318, 324, 333, 338, 339, 341, 346, 367, 388, 389, 395, 420, 426, 427, 429, 433, 440, 441, 442, 462, 463, 489, 494, 495, 582, 618, 633, 869, 911, 921, 940, 1042).

Tyto plochy již byly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny a byly schváleny v platném územním plánu. Z tohoto důvodu nejsou změnou č. 2 znovu odůvodňovány, protože se u nich nemění koncepce vymezení, navrhovaný způsob využití nebo nezvětšuje rozsah. Rozsah těchto ploch je pouze redukován, a to v souladu s principem územního plánu – vymezit plochu s navrženým způsobem využití, stanovit podmínky a v souladu s nimi realizovat.

Celkový rozsah ploch, které byly změnou č. 2 vymezeny jako stav, činí tedy 41,47 ha. O tuto výměru se změnou č. 2 snižuje podíl sumárního součtu návrhových ploch.

2) řešení zastavitelných ploch, které byly zrušeny Krajským soudem v Brně a Krajským úřadem ve Zlíně. Jedná se o nově vymezené zastavitelné plochy, z nichž ale některé nemají dopad do ZPF (SO.1 194, SO.1 198, SO.1 529, OS1087)

V grafické i textové části jsou návrhové plochy identifikovány shodně - identifikačním číslem. Pro přehlednost a celkový přehled o návrhových plochách jsou vyhodnoceny všechny lokality, u kterých územní plán navrhuje změnu využití území, i když se jedná o území zastavěné, bez dopadu do ZPF.

V grafické části vyhodnocení dopadu do půdního fondu jsou znázorněny zemědělské půdy dle druhů pozemků tak, jak jsou zaneseny v katastrální mapě (lesní půda, orná půda, zahrady, sady a trvalé travní porosty)

Změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	pozn.
ZM2.02	Zlín	BI	BI 231 a BI 1084	2.5081	0.0447	0	2.3828	
ZM2.04	Zlín	DS	141	4.3346	4.3346	0	0.0017	
ZM2.04	Zlín	DS	142	5.5169	5.5169	0	1.0978	
ZM2.05	Kudlov	BX	878	0.1527	0	0	0.1527	
ZM2.05	Příluky u Zína	VZ	1045	0.2504	0	0	0.2504	
ZM2.08	Kudlov	OS	1080	0.7488	0	0	0.7393	
ZM2.09	Louky u Zlína	DS	1059	0.0595	0	0	0.0595	

3) řešení zastavitelných ploch, které jsou pouze upraveny v rámci již schválených zastavitelných ploch

V grafické i textové části jsou návrhové plochy identifikovány shodně - identifikačním číslem.

V grafické části vyhodnocení dopadu do půdního fondu jsou znázorněny zemědělské půdy dle druhů pozemků tak, jak jsou zaneseny v katastrální mapě (lesní půda, orná půda, zahrady, sady a trvalé travní porosty)

Změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	pozn.
ZM2.97	Zlín	P*	1079	0,0957	0	0	0,0403	V důsledku zapracování řešení území studie je rozšířena původní plocha P* 1079
ZM2.97	Zlín	BI	940	2,699	0,4686	0	2,5657	V důsledku rozšíření plochy P* 1079 byla plocha BI 940 zmenšena o 0,17 ha

Údaje o celkovém úhrnu záboru ZPF, varianty řešení

Návrh změny č. 2 navrhuje rozšíření zastavitelných ploch, oproti platnému územnímu plánu, o 26,28 ha. Z této výměry připadá 11,73 ha na lokality, které nemají dopad do zemědělského půdního fondu a jsou navrženy zcela na nezemědělských půdách, nejsou tedy předmětem záboru ZPF. Uváděny jsou pouze z důvodu celkového přehledu o návrhových plochách, aby bylo doloženo využití i nezastavěných částí stavebních pozemků, případně využití plochy přestaveb a nejen požadavky na zábor ZPF. Zbývajících 14,55 ha návrhových ploch připadá na celkovou výměru lokalit, v rámci jejichž vymezení se nachází zemědělská půda. Údaje o rozsahu zemědělských půd, druzích pozemků (orná půda, trvalé travní porosty,...) jsou použity z platné katastrální mapy, která byla předána Krajským úřadem ve Zlíně v dubnu 2014 v režimu poskytování podkladů pro zpracování územních plánů na území Zlínského kraje. Dle těchto podkladů byl vyhodnocen dopad do ploch ZPF, který z celkového rozsahu 14,55 ha vyčíslil zábor ZPF na 5,66 ha. Tato hodnota odpovídá rozsahu zemědělských půd dle evidence katastru nemovitostí, nekoresponduje však s faktickým využíváním území. Úplný rozsah zemědělských půd v evidenci katastru nemovitostí je součástí grafické části vyhodnocení záboru ZPF.

Přehledné údaje o celkovém rozsahu jednotlivých návrhových ploch, které změnou č. 2 navrhuji rozšíření zastavitelných ploch nad rámce platného územního plánu, uvádějí následující dvě tabulky.

Údaje o celkovém úhrnu záboru ZPF po jednotlivých funkcích (způsob využití území), výměra v hektarech:

funkční vymezení	výměra plochy celkem	v zastavěném území	dopad do ZPF celkem	orná půda	zahradka	ovocný sad	trvalý travní porost	z toho v třídě ochrany ZPF I	v třídě ochrany ZPF II	v třídě ochrany ZPF III	v třídě ochrany ZPF IV	z toho v třídě ochrany ZPF V
BI plochy bydlení individuálních	2.5081	0.0447	2.3828	0.4083	0.369	0.1557	1.4498	0	2.3802	0.0025	0	0
BX plochy bydlení specifických forem	1.1304	0	1.1304	0.2873	0	0	0.8431	0	0	0	0.6725	0.4579
DS plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	9.911	9.8515	1.159	0.5376	0.6214	0	0	1.159	0	0	0	0
OS plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	0.7488	0	0.7393	0.7393	0	0	0	0	0	0	0	0.7393
VZ – plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu – zahradnictví	0.2504	0	0.2504	0	0	0	0.2504	0	0	0	0	0.2504
Celkový součet	14.5487	9.8962	5.6619	1.9725	0.9904	0.1557	2.5433	1.159	2.3802	0.0025	0.6725	1.4476

Detailní tabelární rozbor jednotlivých lokalit je uveden v tabulce na konci kapitoly záboru půdního fondu. Tyto lokality (DS 141, DS 142, BI 231, BI 1084 BX 878, B 933, VZ 1045, DS 1059 a OS 1080), uvedené v tabulce na konci kapitoly, jsou předmětem záboru ZPF navrhovaném změnou č. 2 ÚP Zlín. Plochy BI 940, P* 1079, které již byly v platném ÚP odsouhlaseny a změnou č. 2 je pouze redukována jejich výměra, nejsou v předchozí tabulce sumárních součtů uvedeny. Jejich tabulkové vyhodnocení je uvedeno v souhrnné tabulce všech řešených lokalit na konci kapitoly.

Návrhové lokality bez dopadu do ploch ZPF (v hektarech)

dílčí změna	navrhovaný způsob využití	číslo lokality	katastrální území	Výměra
ZM2.11	SO.1	529	Zlín	0,8732
ZM2.11	OS	1087	Zlín	0,7206
ZM2.12	SO.1	194	Zlín	8,3115
ZM2.13	SO.1	198	Zlín	1,8305
CELKEM				11,73

Vyhodnocení jednotlivých lokalit a jejich odůvodnění

Odůvodnění celkové urbanistické koncepce, ve vztahu k záboru ZPF:

Urbanistická koncepce rozvoje města Zlína, navržena v konceptu územního plánu, navazovala na koncepci pásového města, založenou a rozvíjenou dlouhodobě, předešlými územně plánovacími dokumenty. Urbanistická struktura města je dána krajinnou konfigurací sevřeného území, jehož středem prochází hlavní dopravní a obslužné trasy.

V tomto sevřeném prostoru je realizována výstavba průmyslová i obytná, která se již nemá kam dále rozvíjet, a postupně se rozrůstá na přilehlé svahy a to vždy v návaznosti na stávající zástavbu městských částí (Louky, Prštné, Mladcová, Jižní svahy, Příluky...). Aby nedocházelo k nekoordinovanému živelnému rozvoji, jsou v územním plánu stanoveny limitní hranice, které jsou nastaveny tak, aby ochránily základní hodnoty území (krajinné horizonty, zelené klíny, trasy ÚSES) a respektovaly koridory dopravní a technické infrastruktury, sesuvné území, záplavové území atd. V návrhu tyto plochy mohou zdánlivě působit jako odtržené, bez vazby na okolní zástavbu, jedná se však o plochy teras, mezi kterými leží plochy, které nelze zastavět (hluboké zaříznuté údolnice), které v území zajistí rytmizaci a prolínání krajiny do zástavby.

Rozvojové lokality v západní části města, navazující na zástavbu městských částí Louky a Prštné, tzv. „zlínské terasy“, byly vytipovány na základě průzkumů a rozborů pro územní plán, jako hlavní směry rozvoje města. Na využití těchto ploch byla založena hlavní koncepce, využívající přímou návaznost na dopravní infrastrukturu a pracovní příležitosti, které jsou soustředěny v podřevnickém údolí a tím odlehčit dopravní zátěži z okrajových částí města. Bez využití těchto ploch ztrácí území koncepční vazby a neplní hlavní koncepční zásadu, schválenou Zadáním pro vypracování územního plánu, rozvíjet v maximální možné míře urbanistickou strukturu města (jádrové město Zlín – s určitým podílem hromadné bytové výstavby) a usměrnit tendence masivního rozšiřování vzdálenějších městských částí (Kostelec, Štípa, Velíková, Jaroslavice, Kudlov, Želechovice, Klečůvka) do volné krajiny.

Při respektování všech požadavků na zařazení pozemků do výstavby v těchto městských částech, by došlo v součtu k mnohonásobně většímu záboru ZPF, často bez vazby na obsluhu území (poddimezovaná šířka stávajících komunikací a dopravních napojení), občanskou vybavenost a pracovní příležitosti, k vytváření monofunkčních obytných celků, kterým právě chceme zabránit.

Navržené plochy budou zastavovány postupně tak, jak budou řešeny územní studie, s ohledem na možnosti dopravní a technické infrastruktury.

Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města:

Pro srovnání **s dlouhodobou koncepcí** rozvoje ploch pro bydlení města Zlína je v následujícím textu uvedeno porovnání sumárních bilancí ploch pro bydlení a jejich dopad do ZPF.

Koncepce rozvoje bydlení vymezená v platném územním plánu vycházela i z předešlého **územního plánu z roku 1998**, který pro funkci bydlení navrhoval celkem **259,5 ha ploch**. Po schválení územního plánu v r. 1998 byly v následujících letech zpracovávány jeho změny, které reagovaly na dílčí požadavky v území. Tyto změny byly posléze zohledněny v přípravě a návrhu nového územního plánu.

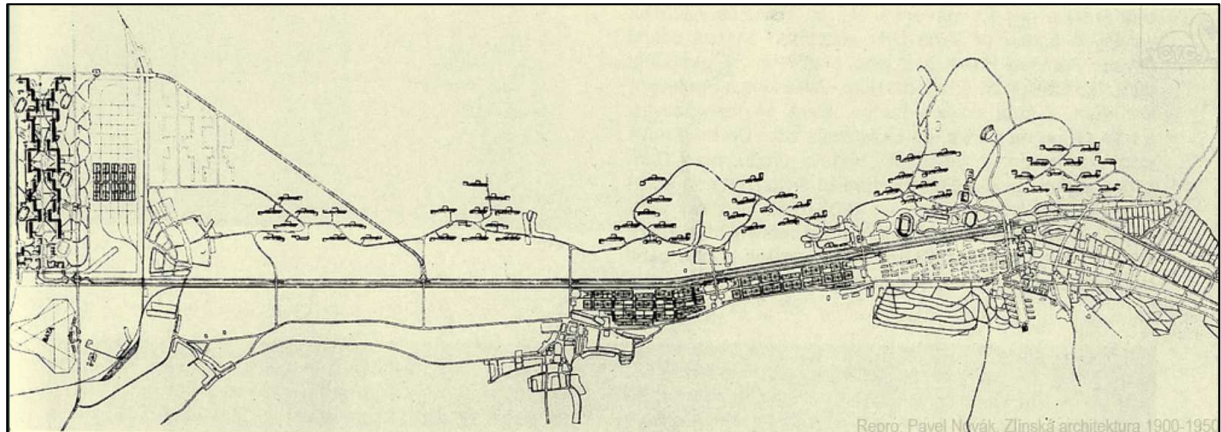
V současnosti platný územní plán vymezil **v konceptu varianty** řešení (varianta „A“ a „B“). Tyto varianty se lišily zejména koncepcí řešení dopravy a rozdíl v plochách pro bydlení byl z hlediska jejich rozsahu srovnatelný. Jednalo se o plochu **cca 301, resp. 290 ha** zemědělské půdy navržené pro bydlení.

Koncept územního plánu – porovnání ploch pro bydlení ve variantách A a B:

Navrhovaná změna využití	zemědělská půda – varianta A (v ha)	zemědělská půda varianta B (v ha)
Plochy bydlení – B	28,153	28,179
Plochy bydlení – hromadné – BH	8,021	8,021
Plochy bydlení – individuální – BI	205,235	201,394
Plochy smíšené obytné – SO	82,304	75,758
plochy pro bydlení v katastru Želechovice nad Dřevnicí (byl součástí města Zlína v době zpracování konceptu, v době zpracování návrhu ÚP již byl samostatnou obcí)	-22,401	-22,401
celkem plochy pro bydlení ve fázi variant konceptu ÚP (po odečtu ploch pro bydlení za k.ú. Želechovice)	301,312	290,951

Vymezení koncepce ploch pro bydlení v konceptu územního plánu byl výsledek celé řady jednání, pracovních schůzek a setkání i se zástupci zájmových skupin nebo občanských sdružení. Cílem bylo zohlednit a řešit dané konkrétní dílčí problémy, na které se v jednotlivých lokalitách narazilo. Koncepčně se zvažovaly dva základní přístupy:

Prvním bylo přistoupit na myšlenku, která již byla ideově navržena v r. 1935 architektem Le Corbusierem, a to využít pro rozvoj města území na svazích jižní expozice nad údolím Dřevnice, konkrétně ploch mezi jednotlivými bočními údolními.



Le Corbusier: Návrh regulace Velkého Zlína, 1935 (zdroj obrázku: <http://www.zlin.estranky.cz>)

Tato myšlenka relativně jednoduchým způsobem řešila poptávku po technicky jednoduše zainvestovatelných plochách, které by nenarážely na problém likvidace odpadních vod, zásobování vodou nebo elektrickou energií, či plynem. Relativně jednoduché bylo i lokální napojení na dopravní skelet města, avšak řešil se problém kumulativních projevů dopravy a kvality a kapacity dopravní sítě na pravém břehu Dřevnice. Existovalo významné riziko zatížení dopravního skeletu v západní části města. Proti rozvoji ploch pro bydlení na severních svazích podřevnického údolí byla i relativně vysoká kvalita zemědělských půd a pak ochrana hodnot území. Jednou z významných hodnot města jsou tzv. primární zelené horizonty, které byly vymezeny v předcházející fázi územního plánu, a to jeho průzkumech a rozborech. Jedná se o plochy sídelní a krajinné zeleně ve svahu jižní expozice severně od údolí Dřevnice na přechodu mezi hranicí údolní nivy a plošinách nad údolím. tyto příkré svahy jsou využity zejména jako zahrady, zahrádkářské kolonie, ve vnitřním městě jako parky nebo staré sady, které jsou postupně městem Zlín na parky měněny. V úseku pod sídlištěm Jižní svahy byly přibližně v období zpracování konceptu provedeny sadové úpravy pro zvýraznění tohoto fenoménu.

Druhá koncepce byla právě klást větší důraz na ochranu přírodních hodnot, a to zejména ochrany zemědělské půdy a ochrany kulturních, přírodních a civilizačních hodnot v území, případně ochrany krajinného rázu v obecném slova smyslu. Při projednávání územního plánu bylo, a to zejména z důvodu ochrany ZPF, dán větší význam ochraně přírodních zdrojů (půdy) a zmíněných primárních horizontů. Tato koncepce však, z důvodu nutnosti zajistit dostatečnou nabídku ploch pro bydlení, musela vymezit nové, plošně méně rozsáhlé plochy v okolí města, případně rozšířit již navržené plochy. Tato situace rozšíření návrhové plochy byl i případ plochy BI 231 a BI 1084 řešené změnou, která byla oproti původnímu vymezení posléze v dalších fázích zpracování ÚP rozšířena.

Po projednání konceptu a zpracování připomínek byl ve **fázi návrhu ÚP** vymezen zábor ZPF pro plochy bydlení (B – bydlení, BH – bydlení hromadné, BI - bydlení individuální, BX - bydlení specifických forem - pasekářství, SO – plochy smíšené obytné) v rozsahu **271 ha zemědělské půdy**. Došlo tedy k redukci ploch pro bydlení (zemědělské půdy) o 30 ha (ve srovnání s var. A). Redukovány byly rozvojové plochy pro bydlení na bonitních zemědělských půdách zejména v západní části katastru (např. 86 a 88), které byly převedeny do ploch územních rezerv.

V další fázi zpracování, a to **po projednání návrhu územního plánu** byly na základě vznesených připomínek redukovány plochy pro bydlení na **226,2 ha**. Tedy dokonce o cca 34 ha méně, než předešlý územní plán, schválený v roce 1998.

územní plán	fáze ÚP	celkem ploch pro bydlení (zaokrouhleno)	Poznámka
předchozí územní plán	územní plán z r.1998	260 ha	
platný územní plán	koncept platného ÚP	var. A 301 ha var B 291 ha	
	návrh ÚP	271 ha	
	schválený ÚP	226,2* ha	z toho cca 4,7 ha zrušeny

* všechny plochy bydlení a část ploch SO vzhledem k možnosti je zastavět i občanským vybavením a obchodem

Z předloženého srovnání v tabulce je patrné výrazné snížení nabídky ploch pro bydlení, ve srovnání s rokem 1998 i s jednotlivými fázemi pořízení platného ÚP. Pro zachování optimální nabídky dostupnosti bydlení je nutný jistý převis v nabídce, aby nedošlo k negativnímu vývoji v cenách pozemků pro bydlení a tím buď odlivu obyvatelstva mimo krajské město, nebo aby se nezvyšovaly suburbanizační tlaky na rozvoj dostupného bydlení v okolních obcích. Obecně známý problém suburbanizace by v prostoru Zlína problémy násobil. Zejména problém dopravní dostupnosti a specifický způsob uspořádání by kumuloval již tak problematickou dostupnost města. Od doby schválení územního plánu již bylo zastavěno a do stávajícího stavu je změnou č. 2 zařazováno 37,2 ha, další cca 4,7 ha zrušeny v rámci přezkumu. Z tohoto důvodu je navrhováno opětovné vymezení lokalit pro bydlení.

Odůvodnění jednotlivých lokalit

Vyhodnocení jednotlivých lokalit je provedeno po ucelených blocích dílčích změn ZM2.01 až ZM2.15. Tento způsob odůvodnění je zvolen z toho důvodu, že takto ucelené bloky lokalit jsou postaveny na logické stavbě jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jejich podmíněném vztahu a jejich odůvodnění je tedy přehlednější.

LOKALITY ZMĚNY Č. 2 – DÍLČÍ ZMĚNA ZM2.02 (BI 231 a BI 1084)

Jedná se o území v katastru Zlína, v lokalitě Vršava, v prostoru mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě. Změnou č. 2 jsou navrhovány lokality pro bydlení individuální (BI), které jsou vymezeny zejména z důvodu zajištění optimálního rozsahu nabídky pro bydlení ve městě Zlíně. Z hlediska kvality bydlení se jedná o území s vysokým potenciálem. Lokality se nachází na jižně až jihovýchodně exponovaných pozemcích, v návaznosti na klidovou oblast lesa, mimo dopravní tahy a s dostupným zajištěním veškerých sítí technické infrastruktury.

změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	poznámka
ZM2.02	Zlín	BI	BI 231	1,1977	0	0	1,123	
ZM2.02	Zlín	BI	BI 1084	1,3104	0.0447	0	1,2598	

Vyhodnocení dílčí změny ZM2.02

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Zemědělská prvovýroba je v prostoru dílčí změny zastoupena zemědělskými plochami, které nejsou v současnosti intenzivně obhospodařovány. Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby se v území související s navrženou plochou BI 231 a BI 1084 nenachází.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území nejsou zpracovány jednoduché nebo komplexní pozemkové úpravy se kterými by bylo navrženo využití území v rozporu.

Opatření k zajištění ekologické stability

Navržené umístění zastavitelných ploch nenarušuje vymezený územní systém ekologické stability v jeho funkčnosti. Západně od lokality BI 231 a BI 1084 je vymezen a již realizován biokoridor územního systému ekologické stability. Navrhovanou výstavbou není vymezený územní systém ekologické stability dotčen.

Síť zemědělských účelových komunikací

V řešeném území změny je stabilizovaná síť zemědělských a lesních účelových komunikací. Vymezené plochy nenarušují prostupnost krajiny nebo neznemožňují obsluhu navazujících ploch. V případě realizace lokality BI 231 a BI 1084.

Investice do půdy

V řešeném území dílčí změny ZM2.02 nejsou realizovány systémy odvodnění zemědělské půdy.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami a ve třídě ochrany I a II

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území: nezemědělská půda využitelná pro rozvoj zastavitelného území je v řešeném území zastoupena zejména v rámci enkláv po původní zástavbě. V současnosti se jedná o plochy zbořenišť. Jejich rozsah je ve srovnání s rozsahem plochy BI 231 a BI 1084 zanedbatelný. Původně bylo území Vršavy hospodářsky využíváno a obhospodařováno v rámci maloplošného způsobu obhospodařování. Postupem vývoje se plocha stala enklávou zemědělské půdy v rámci zástavby města Zlína.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území:

Navržená lokalita dílčí změny ZM2.02 je vymezena v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, které se dotýká návrhové lokality na východním okraji. Nezastavěné části stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území se nevyskytují. Proluky v zastavěném území jsou územním plánem navrženy k zástavbě a jsou zpracovány v souladu se stavebním zákonem jako plochy stávající, přístupné ze stávajících komunikací a veřejných prostranství.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk: záměr na využití území navrhované plochou BI 231 a BI 1084 využívá částečně plochu původních pozemků pro bydlení. Ty nejsou obnovovány ve své původní parcelaci z následujícího důvodu. Charakter pasekářské zástavby, který byl v historii typický i pro tuto část území je zde již silně narušen a zcela změněn výstavbou sídliště a ploch pro bydlení individuální. Obnova tohoto typu osídlení není v tomto malém prostoru Vršavy z tohoto důvodu navrhována. Tento typ zástavby je, z důvodu zachování hodnot, podporován a rozvíjen v jihovýchodní části území města v katastrech Kudlov a Jaroslavice u Zlína.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci: Platný územní plán byl zpracován v koncepční kontinuitě s předchozím územním plánem z r. 1998. Tento územní plán v návaznosti na lokalitu dílčí změny ZM2.02 navrhoval návrhovou plochu č. 164, která již je z podstatné části zastavěna, nebo parcelně a obslužnými komunikacemi rozparcelována tak, že se jedná o pozemky určené k přímému zastavění. Na základě projednávání schváleného územního plánu byly na základě pracovních jednání zpracovány požadavky na posílení funkcí zeleně v území, a to jak již zmíněného biokoridoru lokálního významu, tak i ploch zeleně, které budou tvořit zázemí otevřených ploch bez výrazněji zapojených vzrostlých porostů, které budou tvořit zázemí pro aktivně strávené volnočasové činnosti obyvatel města, zejména sídliště. Jedná se o plochu. č. 225 odsouhlasenou v platném ÚP. Západně od této plochy č. 225 je realizován biokoridor, který plní ekologicko stabilizační funkci v krajině a je součástí celého systému ÚSES na území města. Východně od lokality č. 225 byly navrženy plochy pro bydlení individuální č. 940 a 227, které měly za úkol uzavřít území Vršavy z hlediska stavebního a využít její kvalitní přírodní potenciál (oslunění, nezatížení hlukem, apod.) pro pohodu bydlení.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. V platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce: navrhované plochy zástavby neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch, které jsou platným územním plánem navrženy jako krajinná zeleň. Využitím plochy BI 231 a BI 1084 není znemožněna prostupnost území a dostupnost všech navazujících parcel.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území: v území nejsou realizovány meliorace (meliorované plochy), které by mohly být zástavbou narušeny ve své funkčnosti. Odtokové poměry, ve smyslu odvádění srážkových vod, mohou být částečně ovlivněny výstavbou samotnou. Podmínky postupu stavebních prací a hospodaření s dešťovými vodami (HDV) je vždy součástí konkrétního záměru výstavby v lokalitě. Při dodržení standardních stavebních postupů, technických řešení a platných norem, která jsou obecně vyžadovanými podmínkami při bytové výstavbě, nejsou lokalitě dílčí změny ZM2.02 navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů, které by je negativně ovlivnily.

Řešení odvádění dešťové (srážkové) vody ze zpevněných ploch je nutno řešit dle platné legislativy (vyhl. 501/2006 Sb, §20 a vyhl. 268/2009, §6, odst. 4, v platném znění) podle místních podmínek a podrobností stavby. Tyto podmínky jsou součástí platné legislativy a nejsou tedy součástí výrokové části dokumentace územního plánu.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany: je uvedena v příložené tabulkové části. Z hlediska kvality zemědělské půdy byla lokalita dle vymezených BPEJ v územním plánu součástí III. třídy ochrany, v územním plánu z r. 2011 byla po aktualizaci zařazena do II. třídy ochrany ZPF. V současnosti je území po aktualizaci vymezených tříd ochrany ZPF (vyhl. 48/2011Sb. v platném znění) součástí II. třídy ochrany ZPF.

Etapizace výstavby, varianty řešení: Etapizace není navrhována, varianty řešení nejsou navrženy, řešení bylo srovnáváno s tzv. 0 variantou.

V návrhu územního plánu bylo území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je využit jako plochy krajinné zeleně (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště. Návrhové plochy pro bydlení v lokalitě Vršavy byly navrženy i z důvodu popsané koncepce rozvoje ploch bydlení ve Zlíně, která je rozvedena v bodu „Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města“ (viz výše). Z hlediska posouzení variant záboru ZPF byla lokalita (její plošný ekvivalent) uvažován mimo území Vršavy. Avšak po vyhodnocení dopadu do ploch ZPF mimo toto území, byla z hlediska zemědělského využití vyhodnocena lokalita na Vršavě jako ta, která bude mít minimální negativní dopad do ploch ZPF, jejich obhospodařování a případně i dalších negativních nebo omezujících vlivů na využití území.

Varianta 0:

Jedná se o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy. Zemědělská technika nutná k údržbě plochy nemá v lokalitě jiné využití, než údržbu dané enklávy zemědělské půdy. Z hlediska porovnání s obhospodařováním v jiném území, kde zemědělská půda převažuje je tedy lokalita na Vršavě pro zemědělské využití méně vhodná. Dalším důvodem je fakt, že dostupnost této enklávy zemědělskou technikou je možný pouze přes obytná území, případně od severu přes les, který je však součástí systému městské rekreační zeleně (lokalita 551). Obhospodařování a pohyb zemědělské techniky nutné k zajištění minimální údržby zemědělské půdy by tedy mohl narušovat pohodu bydlení v širším okolí území. V případě intenzivního zemědělského obhospodařování zemědělské plochy by provoz zemědělské techniky zatěžoval navazující obytné prostředí vyšší mírou.

Mimo zmíněnou koncepci zahušťování ploch pro bydlení v dobré dostupnosti centra (lokalita se nachází v širším obvodu pěší dostupnosti centra města), je tedy vyhodnocena jako jedno z nevhodnějších území pro rozvoj bydlení v širším obvodu centra města. A to i přes vymezenou II. třídu ochrany ZPF. Viz odůvodnění v předešlém bodě „**Odůvodnění celkové urbanistické koncepce, ve vztahu k záboru ZPF**“

Další ještě podrobnější vyhodnocení této lokality a dalších 31 variant je součástí přílohy č. 5.

LOKALITY ZMĚNY Č. 2 – DÍLČÍ ZMĚNY ZM2.04 A ZM2.09

Jedná se o území v katastru Zlína, v lokalitě mezi ulicemi Gahurova a Havlíčkovo nábřeží a dílčí plocha DS 1059 v katastru Louky u Zlína. Změnou č. 2 je navrhována lokalita dopravní infrastruktury – část tzv. pravobřežní komunikace, která řeší dopravní obsluhu města. Dílčí plocha SO.1 1082 není součástí záboru ZPF.

změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	Poznámka
ZM2.04	Zlín	DS	141	4.3346	4.3346	0	0.0017	
ZM2.04	Zlín	DS	142	5.5169	5.5169	0	1.0978	
ZM2.04	Zlín	SO.1	1082	0.2846	0.2846	0	0	nejedná se o zábor ZPF
ZM2.09	Louky u Zlína	DS	1059	0.0595	0	0	0.0595	

Vyhodnocení dílčí změny ZM2.04

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Jedná se o urbanizované centrum města bez zemědělské půdy s hospodářským využitím. Zemědělské areály objekty nejsou v území řešeném změnou ZM2.04 narušeny.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území nejsou zpracovány jednoduché nebo komplexní pozemkové úpravy, se kterými by bylo navrženo využití území v rozporu.

Opatření k zajištění ekologické stability

Navržené umístění zastavitelných ploch nenarušuje vymezený územní systém ekologické stability v jeho funkčnosti nad obecně možnou míru v zastavěném území města.

Síť zemědělských účelových komunikací

V rámci dílčí změny ZM2.04 a ZM2.09 se nenachází

Investice do půdy

V rámci dílčí změny ZM2.04 a ZM2.09 se nenachází

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami a ve třídě ochrany I a II

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území: nezemědělská půda využitelná pro rozvoj zastavitelného území je v řešeném území zastavěna a je navrhována k přestavbě a řešení dopravního propojení

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území:

V rámci řešení změny ZM2.04 a ZM2.09 je využita zemědělská půda na nezastavěných částech stavebních pozemků. Jedná se o historicky zastavěné území, které není zemědělsky využíváno. Zemědělská půda figuruje v rámci pozemků v katastru nemovitostí, není však již jako zemědělská využívána. Lokalita dílčí změny ZM2.09 je součástí transformačního území ve východní části města Zlína.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk: Území dílčí změny ZM2.04 je z hlediska ZPF prolukou a záměr počítá s odstraněním budov a využitím zastavěného území, takže nebude využita zemědělsky obhospodařovaná půda.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci: Navrhované plochy pro dopravu jsou součástí řešení dopravního skeletu města, který zajišťuje jeho prostupnost ve směru východ – západ v geomorfologicky a geologicky složitém prostředí. Tento záměr musí mimo převedení části tranzitní dopravy zajistit i základní obsluhu a rozvedení dopravy po městě. Takovýto záměr byl schválen v územně plánovací dokumentaci územního plánu z r. 1998. V tomto územním plánu byl záměr odsouhlasen formou, která vymezovala liniové stavby osově. V platném územním plánu jsou vymezeny plochy pro dopravu. Plochy pro dopravu jsou vymezeny v takovém rozsahu, aby bylo možno realizovat taková technická řešení, která umožní napojení na další obslužné komunikace města, zajistí křížení apod. Jedná se o základní princip územního plánování vymezit a územně zajistit plochy pro realizaci záměru z úrovně měřítka odpovídajícího územnímu plánu a dostupných podkladů.

Tato koncepce dopravního skeletu tedy byla odlišnou formou znázornění, případně i s odlišnými detaily řešení, ale schválena už v územním plánu z r. 1998.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. V platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce: Území je součástí zastavěného území, nebude narušena krajina nebo její funkce.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území: V území nejsou meliorované zemědělské plochy, řešení odvádění dešťové (srážkové) vody ze zpevněných ploch je nutno řešit dle platné legislativy.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany: je uvedena v příložené tabulkové části. Část území je vymezena na (zemědělsky nevyužívaných, místy již nevyužitelných) zemědělských půdách. Z hlediska kvality zemědělské půdy se jedná i o půdy v I. třídě ochrany. Trasování komunikace bylo součástí dlouhodobé koncepce vymezování a je kompromisem mezi mnoha faktory využití území, mimo jiné i ochrany zemědělského půdního fondu.

Etapizace výstavby, varianty řešení: Etapizace není navržena. V konceptu územního plánu schváleného v r. 2011 bylo předloženo variantní řešení, které vymezovalo tři varianty koncepce dopravního propojení. Do návrhu ÚP byla vybrána jedna varianta, která je Změnou č. 2 doplněna o dílčí lokality pro dopravu, které byly zrušeny soudním rozhodnutím.

LOKALITY ZMĚNY Č. 2 – DÍLČÍ ZMĚNA ZM2.05

Jedná se o rozptýlené enklávy lokalit pro bydlení specifické (BX) území v katastru Kudlova. Změnou č. 2 je navrhována 1 lokalita pro bydlení specifických forem (BX), která odráží fenomén zástavby v jihovýchodní části správního území města Zlína, v prostoru tzv. Jaroslavických a Kudlovských pasek. V části Příluky je vymezena plocha zemědělské výroby VZ.

Změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	Poznámka
ZM2.05	Kudlov	BX	878	0.1527	0	0	0.1527	
ZM2.05	Příluky u Zlína	VZ	1045	0.2504	0	0	0.2504	

Vyhodnocení dílčí změny ZM2.05

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Zemědělská prvovýroba je v prostoru lokalit dílčí změny ZM2.05 zaměřena na rostlinnou výrobu, případně jsou zemědělské plochy využívány jako pastviny. Zastavěné areály pro zemědělskou výrobu se v návaznosti na umístění návrhových ploch nenachází.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území nejsou zpracovány jednoduché nebo komplexní pozemkové úpravy, se kterými by bylo navrženo využití území v rozporu.

Opatření k zajištění ekologické stability

Navržené umístění zastavitelných ploch nenarušuje vymezený územní systém ekologické stability v jeho funkčnosti.

Síť zemědělských účelových komunikací

V řešeném území změny je stabilizovaná síť zemědělských a lesních účelových komunikací. Vymezené plochy nenarušují prostupnost krajiny nebo neznemožňují obsluhu navazujících ploch.

Investice do půdy

V řešeném území dílčí změny ZM2.05 nejsou realizovány systémy odvodnění zemědělské půdy.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami a ve třídě ochrany I a II

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území: nezemědělská půda využitelná pro rozvoj zastavitelného území je v řešeném území zastoupena zejména v zastavěném území města Zlína. Změna č. 2 navrhuje z celkové výměry navržených ploch 26,28 ha celkem 11,73 ha nezemědělských ploch, což činí více jak 44% výměry návrhových ploch řešených změnou č. 2.

Dílčí změna ZM2.05 je navržena a s ohledem na doplnění specifických ploch bydlení v oblasti Kudlovských a Jaroslavických pasek a využití nezemědělských ploch pro rozvoj bydlení by musel být řešen například mimo síť přístupových komunikací nebo síť technické infrastruktury. V případě preference těchto hledisek by ekonomické využití území pro bydlení postrádalo smysl.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území:

Navržené lokality dílčí změny ZM2.05 jsou vymezeny buď v přímé návaznosti na stávající zastavěná území stávajících ploch pro bydlení BX nebo v jeho blízkosti, a to v souladu s principem ploch bydlení specifických, které mají za účel udržet charakter území (rozvolněnou zástavbu bydlení) pasek s využitím komfortu dostupnosti sítě technické infrastruktury v souladu se standardem bydlení 21. století.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk: Navržené lokality doplňují stávající strukturu rozvolněné zástavby v území.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci: Platný územní plán byl zpracován v koncepční kontinuitě s předchozím územním plánem z r. 1998. Tento územní plán nevynezoval formu plochy bydlení specifického. Z důvodu respektování historického typu zástavby a ochrany hodnot území je navrhován rozvoj tohoto typu bydlení, který je charakteristický pro jihovýchodní a východní část Zlína.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce: navrhované plochy zástavby neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. Plochy jsou situovány v návaznosti na obslužné účelové komunikace (poštní cesty). Jedná se o doplnění charakteristického způsobu rozvolněného typu zástavby.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území: v lokalitách dílčí změny ZM2.05 nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde.

Řešení odvádění dešťové (srážkové) vody ze zpevněných ploch je nutno řešit dle platné legislativy (vyhl. 501/2006 Sb, § 20 a vyhl. 268/2009, § 6, odst. 4, v platném znění) podle místních podmínek a podrobností stavby.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany: je uvedena v příložené tabulkové části. V lokalitě změny ZM2.05 se nacházejí zemědělské půdy IV. nebo V. třídy ochrany.

Etapizace výstavby, varianty řešení: Etapizace není navržena. Variantní řešení není navrhováno.

LOKALITY ZMĚNY Č. 2 – DÍLČÍ ZMĚNA ZM2.08

Jedná se o území v katastru Kudlova, na ulici Zelená.

změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	Poznámka
ZM2.08	Kudlov	OS	1080	0.7488	0	0	0.7393	

Vyhodnocení dílčí změny ZM2.08

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Jedná se o území v jihozápadní části zastavěného území Kudlov, které prochází transformací a rozvojem bydlení. Jižně od lokality OS 1080 se nachází původní areál zemědělské výroby, který je již transformován na plochu smíšenou výrobní, kde již nejsou převažující zemědělské funkce.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území nejsou zpracovány jednoduché nebo komplexní pozemkové úpravy, se kterými by bylo navrženo využití území v rozporu.

Opatření k zajištění ekologické stability

Navržené umístění zastavitelných ploch nenarušuje vymezený územní systém ekologické stability v jeho funkčnosti.

Síť zemědělských účelových komunikací

V rámci dílčí změny ZM2.08 se nenachází účelové komunikace, které by zajišťovaly obhospodařování navazujících ploch. Plochy zemědělské výroby se v návaznosti na lokalitu OS 1080 nenachází, již jsou v přípravě k výstavbě bydlení nebo jsou již zastavěny.

Investice do půdy

V rámci dílčí změny ZM2.08 se nenachází

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami a ve třídě ochrany I a II

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území: nezemědělská půda využitelná pro rozvoj zastavitelného území pro sport a rekreaci se v řešeném území nenachází.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území:

Dílčí změna ZM2.08 je součástí koncepce rozvoje ploch pro bydlení a nutných navazujících ploch pro sportovní aktivity.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk: Území dílčí změny ZM2.08 nelze řešit využitím proluk.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci: Navrhovaná změna doplňuje základní občanskou vybavenost a posiluje tak kvalitu obytného prostředí v území.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce: Území je součástí ploch s realizovanou výstavbou bydlení. Krajina a její funkce nebudou narušeny.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území: V území nejsou meliorované zemědělské plochy, řešení odvádění dešťové (srážkové) vody ze zpevněných ploch je nutno řešit dle platné legislativy.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany: je uvedena v příložené tabulkové části, jedná se o zemědělské půdy V. třídy ochrany.

Etapizace výstavby, varianty řešení: Etapizace není navržena. Variantní řešení není navrženo.

LOKALITY ZMĚNY Č. 2 – DÍLČÍ ZMĚNY ZM2.11, ZM2.12, ZM2.13

Následující lokality nejsou zábořem ZPF.

změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	Poznámka
ZM2.11	Zlín	SO.1	529	0,8732	0,8732	0	0	nejedná se o zábor ZPF

změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	Poznámka
ZM2.11	Zlín	OS	1087	0,7206	0,7206	0	0	nejedná se o zábor ZPF
ZM2.12	Zlín	SO.1	194	8.3115	8.3115	0	0	nejedná se o zábor ZPF
ZM2.13	Zlín	SO.1	198	1.8305	1.8305	0	0	nejedná se o zábor ZPF

LOKALITY ZMĚNY Č. 2 – DÍLČÍ ZMĚNA ZM2.97

Jedná se o území v katastru Zlína, lokalitu na Vršavě. Změnou č. 2 je navrhováno rozšíření původní plochy – obratiště P* 1079, podle zpracované územní studie tak, aby se zlepšily parametry hlavní obslužné komunikace v lokalitě Vršava. Veřejné prostranství P* 1079 je rozšířeno severním i jižním směrem, na úkor přilehlých zastavitelných ploch BI 231 a BI 940.

změna	katastrální území	navrhovaný způsob využití	identifikační číslo	výměra celkem	z toho v zastavěném území	dopad do PUPFL	dopad do ZPF	Poznámka
ZM2.97	Zlín	BI	940	2,699	0,4686	0	2,5657	plocha schválená platným ÚP
ZM2.97	Zlín	P*	1079	0,0957	0	0	0,0403	plocha schválená platným ÚP

Vyhodnocení dílčí změny ZM2.97

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Areály pro zemědělskou výrobu se v návaznosti na umístění plochy P*1079 nenachází.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území nejsou zpracovány jednoduché nebo komplexní pozemkové úpravy, se kterými by bylo navrženo využití území v rozporu.

Opatření k zajištění ekologické stability

Navržené umístění zastavitelných ploch nenarušuje vymezený územní systém ekologické stability v jeho funkčnosti.

Síť zemědělských účelových komunikací

V řešeném území změny je stabilizovaná síť zemědělských a lesních účelových komunikací. Vymezené plochy nenarušují prostupnost krajiny nebo neznemožňují obsluhu navazujících ploch.

Investice do půdy

V řešeném území dílčí změny ZM2.97 nejsou realizovány systémy odvodnění zemědělské půdy.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami a ve třídě ochrany I a II

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území: navržená dílčí změna ZM2.97 řeší rozšíření stávajícího veřejného prostranství, které je hlavní obslužnou komunikací v části Vršavy na sousedící zastavitelné plochy BI 231 a BI 940. Z tohoto důvodu nebylo řešení zpracováno variantně.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území:

Navržená lokalita dílčí změny ZM2.97 řeší rozšíření stávající komunikace za účelem zlepšení jejich šířkových parametrů.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk:

V řešeném území se takové plochy nevyskytují.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci:

Navržená lokalita dílčí změny ZM2.97 řeší rozšíření stávající komunikace za účelem zlepšení jejích šířkových parametrů. Rozšíření je navrženo na sousedních navazujících plochách, navržených platným územním plánem nebo změnou č.2 územního plánu.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. V platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce: navrhované řešení neovlivní uspořádání ani způsob obhospodařování ploch ZPF.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území: v lokalitě dílčí změny ZM 2.97 nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde.

Řešení odvádění dešťové (srážkové) vody ze zpevněných ploch je nutno řešit dle platné legislativy (vyhl. 501/2006 Sb, § 20 a vyhl. 268/2009, § 6, odst. 4, v platném znění) podle místních podmínek a podrobností stavby.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany: je uvedena v příložené tabulkové části. V lokalitě změny ZM2.97 se nacházejí zemědělské půdy II., III. a V: tříd ochrany.

Etapizace výstavby, varianty řešení: Etapizace není navržena. Variantní řešení není navrženo.

4.4.2. POŽADAVKY NA ZÁBOR POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Na základě projednání byla vyřazena lokalita T*585, a tedy řešení změny č. 2 nevyvolává zábor PUPFL.

Plochy zalesnění:

Změna územního plánu č. 2 nenavrhuje plochy zalesnění.

Pásma 50 m od okraje lesa

Lokality BI 231, BI 1085, BI 940, VZ 1045, BX 878 zasahují pásmo 50 m od okraje lesa.

Uvažovaným záměrem by nemělo dojít k ohrožení bezpečnosti osob a nemovitostí pádem stromů, záměr nebude mít vliv na hospodaření v lese (těžba, lesní cesty).

TABELÁRNÍ PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 2 S DOPADEM DO ZPF

dílčí označení změny	katastrální území	funkční vymezení	číslo funkční plochy	výměra plochy celkem	v ZÚ	v PUPFL	v ZPF	z toho orná půda	z toho zahrada	z toho ovocný sad	z toho trvalý travní porost	z toho v třídě ochrany ZPF I	z toho v ZÚ	z toho v třídě ochrany ZPF II	z toho v ZÚ II	z toho v třídě ochrany ZPF III	z toho v třídě ochrany ZPF IV	z toho v třídě ochrany ZPF V	Pozn.	
ZM2.97	Zlín	BI	231	1,1977	0	0	1,123	0,1672	0,369	0,1557	0,4312	0	0	1,123	0	0	0	0		
ZM2.97	Zlín	BI	940	2,699	0,4686	0	2,5657	0	1,6281	0,736	0,2016	0	0	0,876	0,1601	0,8106	0	0,8791	Plocha schválená v platném ÚP.	
ZM2.02	Zlín	BI	1084	1,3104	0,0447		1,2598	0,2411	0	0	1,0186			1,2572		0,0025	0	0		
		BI Celkem		5,2071	0,5133		4,9485	0,4083	1,9971	0,8917	1,6514	0		3,2562		0,8131	0	0,8791		
ZM2.05	Kudlov	BX	878	0,1527	0	0	0,1527	0	0	0	0,1527	0	0	0	0	0	0	0	0,1527	
		BX Celkem		0,1527	0	0	0,1527	0	0	0	0,1527	0	0	0	0	0	0	0	0,1527	
ZM2.05	Příluky u Zlína	VZ	1045	0,2504	0	0	0,2504	0	0	0	0,2504	0	0	0	0	0	0	0	0,2504	
		VZ Celkem		0,2504	0	0	0,2504	0	0	0	0,2504	0	0	0	0	0	0	0	0,2504	
ZM2.04	Zlín	DS	141	4,3346	4,3346	0	0,0017	0,0017	0	0	0	0,0017	0,0017	0	0	0	0	0	0	
ZM2.09	Louky u Zlína	DS	1059	0,0595	0	0	0,0595	0,0595	0	0	0	0,0595	0	0	0	0	0	0	0	
ZM2.04	Zlín	DS	142	5,5169	5,5169	0	1,0978	0,4764	0,6214	0	0	1,0978	1,0978	0	0	0	0	0	0	
		DS Celkem		9,911	9,8515	0	1,159	0,5376	0,6214	0	0	1,159		0	0	0	0	0	0	
ZM2.08	Kudlov	OS	1080	0,7488	0	0	0,7393	0,7393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,7393	
		OS Celkem		0,7488	0	0	0,7393	0,7393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,7393	
ZM2.97	Zlín	P*	1079	0,0957	0	0	0,0403	0,0028	0,0186	0	0,0189	0	0	0,0403	0	0	0	0	0	Plocha schválená v platném ÚP.
		P*-Celkem		0,0957	0	0	0,0403	0,0028	0,0186	0	0,0189	0	0	0,0403	0	0	0	0	0	
		Z*-Celkem		0,3892	0	0	0,3892	0,3892	0	0	0	0	0	0,158	0	0,2312	0	0	0	
Celkový součet				13,5705	9,8962	0	4,6837	1,6852	0,9904	0,1557	2,3906	1,159	1,159	2,3802	0,1601	0,0025	0	1,2949		

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

1. NÁMITKY PODANÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1. [REDAKCE]

Námitka ze dne 4. 3. 2015.

Připomínku k výše uvedenému řízení podáváme jako spoluvlastníci pozemků p.č 370/78 a 400/97 v k.ú .. Prštné, které přímo sousedí s navrhovanou plochou B 933 v projednávaném řízení návrhu opatření obecné povahy změny č. 2 Územního plánu Zlína, podáváme námitku, a to zásadní:

navržená plocha **ZM2. 06 B 933** (zastavitelná plocha bydlení -v rodinných domech, bytových domech, vilách a viladomech) se nachází v ucelené a lety stabilizované lokalitě, kde jsou podle platného územního plánu stávající plochy bydlení individuálního BI -bydlení v rodinných domech a vilách.

V odůvodnění změny č. 2 ÚP Zlína se na straně 34 píše, že navržená plocha B 933 řeší dostavbu proluky ve stávající zástavbě rodinných a bytových domů, vil a viladomů různorodého charakteru. Toto tvrzení je však v rozporu s konstatovaným stavovým využitím daného území v platném územním plánu (BI).

Protože se skutečně jedná o proluku, a to o proluku v lokalitě s individuálním bydlením (v území s rodinnými domy a vilami), logicky z toho vyplývá, že dostavbu proluky měl projektant v návrhu změny č. 2 Územního plánu Zlína začlenit do stávající zástavby zastavěného území se stejným využitím jako okolní stávající plochy, tedy plochy BI.

Projektant se řádně nezabýval odůvodněním, proč zrovna v dostavbě proluky navrhuje jiný regulativ, a to B, který připouští v budoucnu i výstavbu bytových domů a viladomů, což představuje bydlení hromadné a s tím i související vyšší zatížení tohoto území, a proč by vlastníci okolních nemovitostí v dané lokalitě měli strpět nedůvodné rozdíly využití území, než které je v území již dané a odporuje jejich legitimnímu očekávání stejnorodého využití této ucelené lety stabilizované lokality.

Zásadně nesouhlasíme s navržením zastavitelné plochy označené jako B 933 do funkčního regulativu B, který umožňuje širší škálu využití této plochy a navrhuje tuto plochu zařadit do ploch bydlení individuálního – BI, tak jako jsou všechny ostatní v této lokalitě a zároveň ji zařadit do ploch v zastavitelném území v souladu se stavebním zákonem. Již z grafické části příloha č. 1 je napohled zřejmé, že tato plocha je navržena účelově, naprosto v rozporu se zásadami urbanistické koncepce.

Požizovateli územního plánu je známa skutečnost, že již bylo vedeno na tuto plochu územní řízení pro výstavbu 5 podlažního bytového domu, kde jsme jako účastníci řízení prokazovali, že výstavba takového to typu bytového domu v této lokalitě je nepřijatelná a jako vlastníci sousedních rodinných domů bychom byli výstavbou značně omezeni na svých právech nad míru přípustnou (mimo jiné i snížením tržní hodnoty RD, zastíněním, ruchem atd. zatím je to klidová vilová část).

Dále upozorňujeme, že pozemek je smlouvou o smlouvě budoucí přislíben firmě SMO,a.s. za krajně a podezřele nevýhodných podmínek. Po kolaudaci se město Zlín zavazuje odprodat firmě SMO,a.s. pouze zastavěnou část pozemku tj. cca 600 m² a to za cenu 850,-Kč/m². Výsledkem bude, že za znehodnocení několika tisíc m² současného udržovaného sadu město Zlín utrhá pouhých 510.000,-Kč. Věříme, že naši námitce bude vyhověno a pořizovatel nedopustí uvést zastupitelstvo ~~v omyl~~, které bude územní plán vydávat opatřením obecné povahy v omyl. Budeme se bránit všemi možnými dostupnými prostředky, pokud bude nutné využijí i soudní přezkum. Věříme,ale ve zdravý rozum a profesionální přístup a že k tomu nedojde.

Z výše uvedeného a pro nepřezkoumatelnost požadujeme zrušení opatření obecné povahy ZM2.06 B 933 pro územní plán Zlína.

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemků, které přímo sousedí s návrhovou plochou B 933 a tudíž jsou přímo dotčeni návrhem změny územního plánu.

§ 58 odst. 2: říká, že „Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

a) zastavěné stavební pozemky,

b) **stavební proluky,**

c) pozemní komunikace nebo jejich částí, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,

d) ostatní veřejná prostranství,

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.“

Pojem proluka není ve stavebním zákoně definován. Pod pojmem proluka se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění.

Vzhledem k tomu, že území vymezené námitkou lze za takovýto prostor označit, bude plocha s ozn. ZM2.06 zapracována jako stávající plocha bydlení individuálního – BI.

2. Vlastníci pozemků v lokalitě Vršava (27 podpisů)

Námitka ze dne 4. 3. 2015.

Tyto námitky podáváme jakožto vlastníci nemovitostí v lokalitě Vršava dotčení na svých právech výše uvedenou částí návrhu Změny č.ZM2.02 územního plánu. Vyjadřujeme tímto zásadní nesouhlas s možností zastavění plochy BI 231 (dále také jako „předmětná plocha“) a dále s tím, jak byly v rozporu se skutečností vymezeny některé plochy v jejím okolí jako stabilizované plochy individuálního bydlení.

Pro pořádek podotýkáme, že podle původně platného územního plánu nebyla předmětná plocha a plocha severovýchodně od ní vůbec určena k zastavění. Změna územního plánu č. 51, která měla část z tohoto území zanést mezi zastavitelné plochy, nebyla -částečně i díky našemu vyjádření - schválena. Teprve změnou č. 94A, jejíž projednání jsme se bohužel opomněli aktivně zúčastnit, byla do územního plánu zanesena pod číslem 1094A Br plocha, která se nachází v místě předmětné plochy. Návrh nového územního plánu se znovu snažil umožnit zástavbu v dané lokalitě (území severozápadně od ulice Horní Vršava VII), ale rozhodnutím Krajského soudu v Brně došlo v části ploch č.231, č. 486 a souvisejících ploch 525 a č. 1079 ke zrušení Opatření obecné povahy.

Změna č. 2 - ZM2.02 vymezuje některé dosud nezastavěné plochy v území v rozporu se skutečností jako stávající zastavěné plochy (stabilizované plochy individuálního bydlení červená barva). Jedná se zejména o plochu mezi předmětnou plochou 231 BI a lesem na severovýchod od ní. Zde se sice nacházejí dva staré rodinné domy, ale zbytek této plochy je ve skutečnosti louka, která stávajícím územním plánem není vůbec určena k zastavění a rozhodně se pro individuální bydlení neuzivá.

S vymezením této údajně stabilizované plochy individuálního bydlení proto zásadně nesouhlasíme - jedná se o skrytou snahu umožnit zástavbu dosud nezastavěné louky.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Celé podání vyhodnocené po dílčích částech bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemků, které se nacházejí v blízkosti návrhových ploch řešených změnou v lokalitě Vršava a mohou tak být dotčeni návrhem změny územního plánu.

K výše uvedenému pro pořádek upřesňujeme, že Krajským soudem v Brně byla rozsudkem č. 63A3/2012-219 zrušena plocha č. 231 a plocha č. 525. Plochy RH 486 a P* 1079 zrušeny nebyly. Změnou územního plánu je sice aktualizováno zastavěné území ve smyslu ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona, ale aktualizace se týká převedení zastavěných parcel ze zastavitelných ploch do ploch zastavěných viz výkres základního členění, děje se tak na celém správním území města. Změna č. 2 je pořizována z důvodu, že pořizovatel, resp. projektant napravuje chyby, které mu vytkl soud, k čemuž bylo nutné provést podrobnou analýzu potřeby zastavitelných ploch. Aktualizace zastavěného území je součástí každé změny územního plánu. Tuto bylo možné udělat k aktuálnímu datu pořízení změny č.2, nikoli zpětně. Změnou nedochází ke změně již vymezeného zastavěného území, resp. ke změnám funkce v území mimo zrušené části.

Na vysvětlenou lze pouze uvést, že stabilizovaná, zastavěná plocha, na kterou je poukazováno, se již jako stav vymezovala v předešlém územním plánu a to na základě toho, že v mapovém podkladu byla zakreslena stavba. Louka mezi stavbami pak byla zapracována jako proluka (prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění) ve smyslu § 58 stavebního zákona. Změna č. 2 v tomto území však neřeší nic nového, tudíž nemůže být tato lokalita předmětem námitek.

K návrhu plochy BI 231 vyjadřujeme zásadní nesouhlas, a to z následujících důvodů:

1. Nedostatečné dopravní a technické napojení

Předmětná plocha nemá ve Změně č.2 územního plánu uspokojivě vyřešeno dopravní napojení na stávající pozemní komunikace (a na technickou infrastrukturu, zejména na kanalizaci). Návrh územního plánu neodpovídá jasně a jednoznačně na otázku, jak bude dopravní napojení řešeno - obsahuje pouze návrh plochy veřejného prostranství (žlutou barvou) jako pokračování stávající ulice Horní Vršava VII, ovšem bez jasného rozlišení, do jaké kategorie pozemních komunikací by toto prodloužení mělo být v budoucnu zařazeno.

Podle výhledové intenzity dopravy, charakteristiky území a obecných technických a ekonomických souvislostí by měla být návrhová kategorie komunikace stanovena jako místní a splnit požadavky na tuto kategorii komunikací kladené. Jenže uvedený dopravní koridor byl již v minulosti posuzován jako možné dopravní spojení v lokalitě (v územním řízení sp.zn. MMZI-SU-11528/2010/Do týkajícím se vybudování základní technické vybavenosti pro rodinné domy na pozemcích p.č. 3691/1, 3691/2 a 3691/3 v k.ú Zlín). Z vyjádření příslušných úřadů vyplynulo, že se jedná o nedostatečné dopravní napojení vzhledem k následujícím skutečnostem:

- a) Přístupová komunikace by musela být navržena jako obousměrná, vzhledem ke stísněným poměrům by však mohla mít šířku pouze 5,0 m -její podstatná část v délce cca 40 m by musela mít dokonce šířku pouhé 4,5 m. Z hlediska bezpečnosti provozu je taková šířka pro obousměrný provoz zcela nedostatečná. Budoucí přístupová komunikace se navíc nachází v trase, která je v platném územním plánu označena jako „hlavní pěší trasa v území“ (a tak i fakticky současná převážně nebezpečná polní cesta slouží). Přesto by nemohla být vzhledem k malé šířce vybavena chodníkem a musela by sloužit pro smíšený pěší a automobilový provoz. Není ani vyřešeno, jak a kam má být tato komunikace odvodněna. Z uvedených důvodů lze dopravní spojení označit za celkově kapacitně nevyhovující pro daný účel (*rozpor s § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rozpor s § 17 odst. 2 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, rozpor s ČSN 73 6110 pro projektování místních komunikací v platném znění*).
- b) Přístupová komunikace má navazovat na stávající ulici Horní Vršava VII. Ta však byla navržena jako slepá, má šířku pouze 5,5 m a není vybavena chodníkem ani po jedné straně. Vpuštění jakékoliv nové průjezdní dopravy do této ulice (bez dalších opatření, např. vybudování chodníku na ulici Horní Vršava VII) představuje porušení pravidla, že připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích (*rozpor s § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území*).

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Změna č. 2 skutečně navrhuje k ploše č. 231 veřejné prostranství, kterým by se plocha měla připojit na vybudovanou komunikační síť. Není v rozporu se zákonem, nebyla-li v územním plánu stanovena konkrétní kategorie a třída pozemní komunikace. Již ze samotného slova plánování je zřejmé zaměření tohoto procesu do budoucna. Tento charakter samozřejmě plyne i ze základního vymezení cílů a úkolů územního plánování uvedených v § 18 a 19 stavebního zákona. Nicméně pro dané území byla pořízena nová územní studie, která celou plochu tj. BI 231 a BI 1084 (původně BI 231) prověřuje i z hlediska dopravního napojení. Dopravní napojení je v ní navrženo následujícím způsobem:

Na konci ulice Horní Vršava VII je nové území napojeno novou obslužnou obousměrnou komunikací v šířce 5,50 m s chodníkem šířky 1,60 m na jižním okraji.

V této šířce je nová obslužná komunikace vedena západním směrem cca 45 bm po odbočku k ul. Horní Vršava VIII. Zde je nově navržena křižovatka s kolmým křížením. Od křižovatky v trase dnešní ul. Horní Vršava VIII, je navržena nová obslužná komunikace šířky 5,50 m s jednostranným chodníkem š. 1,60 m na západním okraji. Komunikace délky cca 125 bm je ukončena jednostranným obratištěm.

Tato komunikace obsluhuje území I. etapy (tedy území původní změny 94A) s navrženými 10 RD a zpřístupňuje stávající zástavbu na severním okraji území.

Od křížení s ul. Horní Vršava VIII nová obslužná obousměrná komunikace šířky 5,50 m a rovněž s jednostranným chodníkem š. 1,60 m pokračuje západním směrem a táhlým obloukem se stáčí na sever k lesnímu masivu. V oblouku je obslužná komunikace rozšířena do profilu 6,0 m, za obloukem chodník přechází na západní okraj komunikace.

Takto navržena komunikace v délce cca 275 bm obsluhuje území II. etapy (nyní BI 1084) s navrženými 12 RD a je ukončena obratištěm tvaru T na hranici ochranného pásma lesa.

Z žádného předpisu nevyplývá, že když je komunikace v současné době slepá, nemůže v budoucnu pokračovat. Šířka stávající příjezdové komunikace 5,5 m je šířka vzhledem k tomu, že se jedná o komunikaci místní, více než dostačující a splňuje podmínky normy ČSN 736110. Toto však není předmětem řešení územního plánu, ale následných stavebně správních řízení. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro to, aby potřebné parametry technické infrastruktury mohly být v území povoleny. Nutno dodat, že územní plán nevymezuje pozemky dle § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ani

neumísťuje stavby dle § 23 téže vyhlášky na které je v připomínce chybně poukazováno. Územní plán vymezuje plochy v souladu s § 3-19 vyhlášky 501/02006 Sb.

Co se týká odkanalizování lokality, i toto bylo studií prověřeno a je předmětem taktéž územního řízení. ÚP sice řeší koncepci technické infrastruktury, ale ne v podrobnosti, která je určena regulačnímu plánu a územnímu rozhodnutí. Ostatně podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístit související technickou a dopravní infrastrukturu v každé zastavitelné ploše.

2. Vliv na odtokové poměry

Výstavba na předmětných pozemcích bude mít obrovské negativní dopady na odtokové poměry v území. To je zřejmé již z toho, jak odtokové poměry ovlivnilo pouhé (nepovolené) vykácení starého sadu na p.č. 3691/1, 3691/2 a 3691/3 v k.ú Zlín nacházejících se bezprostředně pod předmětnou plochou na stejném svahu.

Předmětná plocha se nachází ve svahu. Již dnes dešťová voda, dosud zadržovaná retenční funkcí sadu, při každém i mírně silnějším dešti zaplavuje přilehlé pozemky a komunikace. Původní přírodní vodoteč na jižní straně lokality je po provedených zásazích přetížena, dochází k vymílání koryta a podemílání přírodních svahů, množí se lokální sesuvy.

Stav je již nyní kritický, žádný z odpovědných orgánů jej neřeší a výstavba na předmětné ploše by představovala další zátěž, a to prakticky bez možnosti jakéhokoliv řešení. Podle stanoviska odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína ve výše citovaném v územním řízení sp.zn. MMZI-SÚ-11528/2010/Do totiž nelze srážkové vody z pozemků pod předmětnou plochou odvést přímo do povrchových vod ani do jednotné kanalizace (pro předmětnou plochu bude s největší pravděpodobností platit totéž). Podle hydrogeologického posudku předloženém v témže územním řízení zároveň platí, že nelze srážkové vody v lokalitě zasakovat kvůli riziku sesuvů.

O nutnosti zkoumat vliv na hydrogeologické poměry hovoří i metodický pokyn MŽP k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu. Návrh Změny č.2 územního plánu však tento problém zcela pomíjí. Požadujeme, aby byl nejprve proveden hydrogeologický rozbor území a navrženo komplexní řešení jeho odvodnění jako podmínka případného schválení návrhu územního plánu.(rozpor s § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rozpor s článkem II odst. 3 písm. d) metodického pokynu MŽP č. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu).

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Výše uvedená námitka je směřována k územnímu řízení, které zde probíhalo. Územní rozhodnutí však není vydáno a pořizovateli nejsou detaily známy i vzhledem k tomu, že není účastníkem územního řízení. Územní plán se ve svém zdůvodnění odtokovými poměry zabývá v podrobnosti jemu náležející. Na str. 59 odůvodnění je uvedeno: V lokalitě dílčí změny ZM2.02 nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde.

Řešení odvádění dešťové (srážkové) vody ze zpevněných ploch je nutno řešit dle platné legislativy (vyhl. 501/2006 Sb., § 20 a vyhl. 268/2009, § 6, odst. 4 ve znění pozdějších předpisů) podle místních podmínek a podrobností stavby

Takovéto vyhodnocení této problematiky postačilo i dotčenému orgánu státní správy, Ministerstvu životního prostředí ČR, které k návrhu změny udělilo kladné stanovisko.

Podrobněji je problematika řešena opět územní studií. Je navrženo, že dešťové vody budou z pozemků a střech RD zachyceny vodotěsnými jímkami a následně vypouštěny řízeným odtokem.

Z územně analytických podkladů, které jsou podkladem pro tvorbu územních plánů a jejich změn nevyplývá, že by daná lokalita byla ohrožena sesuvy. Projektant tedy nemá důvod zadávat jako podmínku pro zástavbu vypracování hydrogeologického posudku. Územní plán neřeší detaily příslušející podrobnějšímu měřítku, potažmo územnímu a stavebnímu řízení.

Vymezení pozemku k zastavění, samo o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemku jako zastavitelného v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázku, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby.

3. Neodůvodněné zabírání zemědělské půdy

Podmínkou zástavby v daném místě je přednostní zastavění plochy 164 schválené již v původním územním plánu města.

Současná plocha č. 164 z velké části dosud zastavěna není (podle našeho odhadu je nezastavěno cca 40% plochy). Stavební úřad již dříve umožnil výstavbu rodinných domů na pozemcích p.č. 3691/1, 3691/2 a 3691/3 v k.ú Zlín. Je tedy zjevné, že etapizace stanovená v územním plánu nepředstavuje dostatečnou záruku ochrany ZPF, protože v podání zlínského magistrátu se výklad pojmu „zastavění lokality“ stává předmětem libovůle rozhodujícího úředníka stavebního úřadu.

Máme tedy za to, že etapizace zástavby obsažená ve Změně č. 2 ZM2.02 platného územního plánu se jako prostředek ochrany ZPF na předmětné ploše neosvědčí. Nadto je třeba uvést, že orgán územního plánování by měl podle metodického pokynu MŽP k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu zkoumat využití pozemků v obci komplexně a vzít tak v úvahu například i sousední dosud nezastavěnou plochu 162 na Nivách. Konečně podotýkáme, že v návrhu územního plánu byla stávající plocha č. 164 zcela účelově zredukována a její velká část byla označena jako stabilizovaná plocha individuálního bydlení (červená barva). To je v příkrém rozporu se skutečností, kdy se z dosti velké části jedná o nezastavěné pozemky (například celá západní strana ulice Horní Vršava VI).

Vzhledem k výše uvedenému se domníváme, že předmětnou plochu vůbec pro zástavbu v územním plánu vymezit nelze, neboť rozvojových ploch je v místě dostatek a tlak na vymezování dalších nelze legitimně odůvodňovat poukazy na to, že jejich využití je komplikováno majetkoprávními otázkami, jako to činil orgán územního plánování dosud. Jedná se přitom o významný zábor zemědělské půdy v ploše cca 3,5 ha.

(rozpor s § 55 odst. 3 stavebního zákona rozpor s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, rozpor s článkem /1 odst. 3 písm. d) metodického pokynu MŽP č. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu).

¹ "Zastavění plochy" podle našeho názoru neznamená sice nutně fyzické zabránění celé předmětné lokality stavbami (lze tedy zohlednit i stavby teprve povolené), avšak musí se jednat o stavby rodinných a jiných domů, nikoliv o pouhé základní technické vybavení, které lze považovat za pouhou přípravu a stavby samotné se budou povolovat teprve v následujících letech. Z citovaného dopisu magistrátu je však zřejmé, že už v okamžiku, kdy by na ploše 164 byl povolen byt jediný dům, bylo by možné ji považovat za částečně zastavěnou a "míru" jejího zastavění by mohl úředník pro účely daného řízení posoudit jako "dostatečnou".

Návrh na rozhodnutí : Námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Z Územního plánu Zlína nevyplývá, že by podmínkou zástavby lokality 231 bylo přednostní zastavění plochy předchozího územního plánu i.č. 164. V předchozím územním plánu nebyla etapizace navržena. Podmínkou zástavby části plochy 231, dříve řešené změnou 94A bylo, že plocha 164 (z územního plánu z roku 1998) bude zastavěna. Tato podmínka však již neplatí, vzhledem k tomu, že změna č. 94A již neplatí. S vydáním nového územního plánu 15. 12. 2011 byl zrušen územní plán z roku 1998 včetně všech jeho změn. Je tedy bezpředmětné odkazovat se na něco, co již neplatí. Etapizace navržena ve změně č. 2 byla na základě projednání a jejího zpochybnění podatelé vypuštěna. Je však pravdou, že z § 55 odst. 4 vyplývá, že další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územním plánem však v tuto chvíli není navrhováno nic jiného, než bylo v původním platném územním plánu. Z rozhodnutí soudu nevyplývá, že plocha 231 nemůže v územním plánu být, ale toliko to, že její potřeba musí být řádně odůvodněna.

Potřeba plochy 231 je odůvodněna na str. 38 -39 v odůvodnění změny a dále na str. 68 - 70.

Je zde prokázáno, že územní plán má v současné době včetně lokality 231 navrženo odpovídající množství ploch pro bydlení s ohledem na demografický vývoj. Oproti předešlému územnímu plánu je navrhováno dokonce o 24 ha ploch pro bydlení méně. A dále, že plocha 231 je navržena v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a dle podmínek novely stavebního zákona a urbanistických požadavků na bydlení viz níže.

Vzhledem k tomu, že součástí změny č. 2 je aktualizace zastavěného území, **bylo prokázáno**, že k datu 22. 6. 2014 navrhuje Územní plán Zlína k zastavění celkem 188,7 ha ploch pro různé druhy bydlení. Výpočtem dle „URBANKY“ bylo spočítáno, že město Zlín ke svému rozvoji potřebuje celkem 196,7 ha ploch. Z uvedeného je zřejmé, že územní plán tak navrhuje včetně lokality Vršava č. 231 dokonce o cca 8 ha ploch pro bydlení méně, než bylo spočítáno. Ve výpočtu bylo počítáno s tím, že v zastavěném území (na celém správním území města, nelze vytrhnout pouze část Vršavy) lze realizovat v průměru 20% celkové bytové zástavby viz odůvodnění.

K tomu, že bývalá plocha 164 byla účelově zredukována, uvádíme, že součástí změny č. 2 byla i aktualizace zastavěného území. Zastavěné území se do územního plánu zapracovává dle § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic,

chmelnic, pozemků zemědělské půdy nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo lesních pozemků a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou výjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Za zastavěný stavební pozemek se přitom považuje nejen stavební parcela podle katastru nemovitostí, ale i další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, které tvoří se stavební parcelou a na ní stojícími obytnými a hospodářskými budovami souvislý celek. Stavební proluka není definována a skutečnost, zda pozemek patří do stavební proluky, je posuzována v konkrétních případech v součinnosti s dotčenými orgány a obcí. Některé pozemky nejsou doposud zastavěny, ale jsou ze všech stran obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Tyto pozemky se do zastavěného území zahrnují taktéž. To, že jsou pozemky zahrnuty do zastavěného území, však automaticky neznamená, že se na nich může realizovat stavba, viz odůvodnění výše.

4. Vliv na lesní pozemky

Předmětná plocha bezprostředně sousedí se stávajícími lesními pozemky a přinejmenším část přiléhající k lesu do vzdálenosti 50 m od jeho okraje měla být vyhodnocena jako nevhodná pro zástavbu. Zároveň byla účelově jako stabilizovaná plocha bydlení, jak jsme již upozornili v úvodu, označena v rozporu se skutečností i část louky u lesa, která ve skutečnosti tvoří nárazníkové pásmo mezi zástavbou na západní straně ulice Horní Vršava VII a lesem.

(rozpor s §14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů lesní zákon))

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že lokalita byla kladně projednána s orgánem ochrany lesů, nelze dle pořizovatele tvrdit, že by byla vymezena v rozporu se zákonem o lesích. Zástavba lokality byla navíc prověřena územní studií.

Co se týká vymezení louky jako zastavěného území, bylo zde postupováno v souladu se zákonem, tato není předmětem změny územního plánu, viz vyhodnocení výše.

5. Vliv na krajinný ráz

Předmětná plocha bude představovat nevhodné pohledové propojení individuální zástavby rodinných domů v lokalitě Vršava se sídlištěm panelových bytových domů věžového typu v lokalitě Jižní Svahy - Česká. Vytvoří tlak na existující biokoridor mezi těmito lokalitami, kterému se nevhodně přibližuje. Bude také znamenat významnou redukci ploch pro rekreaci a zánik charakteru lokality mezi Jižními Svahy a Vršavou, pro kterou jsou charakteristické louky (bývalé pastviny) s roztroušenými starými staveními. V konečném důsledku může jít o první krok k propojení Jižních Svahů a Vršavy, které je z krajinářského hlediska nevhodné a znamenalo by zánik biokoridoru a i přirozených vazeb v krajině.

(rozpor s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

V Územním plánu Zlína je území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště v západní části lokality Vršava je navržen jako krajinná zeleň (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště a vytváří tak opačně barieru mezi ÚSES a samotnou lokalitou pro bydlení, což je v rozporu s tvrzením ve výše uvedené připomínce. Plocha i.č. 231 je opačně navržena tak, aby umožnila zástavbu rodinnými domy a současně respektovala přírodní hodnoty území, i krajinný ráz, které jsou zde dány stávající krajinnou zelení na pohledově exponovaném horizontu, členité kopcovité krajiny. Právě návrhem plochy krajinné zeleně je zaručeno, že nedojde k redukci ploch pro rekreaci, navíc je zde navržena samostatná plocha pro tyto účely a to plocha RH 486. Propojení Jižních Svahů a části Vršava je opačně návrhem územního systému ekologické stability, návrhem plochy krajinné zeleně a návrhem plochy rekreace, vyloučeno.

6. Dopady na stávající zástavbu

Návrh územního plánu naprosto neřeší dopady dopravních nároků zástavby předmětné plochy na hustou řadovou zástavbu v ulici Horní Vršava VII. Zde hrozí, že jakákoliv těžká technika, ať již stavební nebo obslužná, způsobí otřesy a narušení statiky domů, a to vzhledem k minimální šířce

komunikace (5,5 m) a bezprostřední blízkosti staveb u ní. Měla by být také vyřešena otázka hlukové zátěže z nárůstu dopravy. Ta může velmi pravděpodobně překročit hygienické limity stanovené zákonem na ochranu veřejného zdraví vzhledem k tomu, že v bezprostřední blízkosti přístupových komunikací, jež nebyly na zvýšenou dopravní zátěž projektovány, stojí bytové a rodinné domy. (*rozpor s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů*).

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Sami podatelé se pouze domnívají, že může dojít k narušení statiky domů a k překročení hlukové zátěže. Vzhledem k tomu, že k navrhované lokalitě vede komfortní komunikace o šíři 5,5 m, což není u jiných lokalit běžné (přístupové komunikace jsou většinou užší), lze se opačně domnívat, že k takovému ohrožení nedojde. Není úkolem územního plánu řešit dopady dopravních nároků zástavby na stávající zástavbu. Toto je zcela v kompetenci věcně a místně příslušného silničního správního orgánu, který může konkrétní situaci posoudit a navrhnout např. vybudování opatření na zklidnění dopravy, dopravní značení apod. Jak již bylo řečeno výše územní plán je dokumentem plánovacím, nikoli realizačním. Zástavba se na plochách navržených územním plánem realizuje v případě, že jsou splněny veškeré požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů na stavby kladených. Navíc od předchozího územního plánu bylo upuštěno od propojení Jižních Svahů s Vršavou vypuštěním navržené komunikace, čímž bylo vyhověno požadavkům občanů této lokality, kdy se právem obávali, že zde bude doprava enormně navýšena, když si část obyvatelů Jižních Svahů bude touto komunikací zkracovat cestu domů. Oproti tisícům obyvatel jižních Svahů je tak doplnění plochy 231 pro cca 20 rodinných domů z hlediska dopravní zátěže výrazně menší zátěží.

7. Vliv na územní systém ekologické stability, posouzení vlivu koncepce na životní prostředí, odůvodnění souladu s udržitelným rozvojem území

Zástavbou předmětné plochy bude zcela nepochybně dotčen územní systém ekologické stability. Dopad na ÚSES vyplývá z předpokládaného nárůstu dopravní zátěže, hluku a ke změně odtokových poměrů v území i z možnosti zásahů do vývoje rostlin a živočichů pohybujících se na přilehlých nezastavěných pozemcích. Zvětšení plochy pro bydlení bude kromě toho představovat významný nárůst počtu obyvatel, zásadní změnu odtokových poměrů, dopad na sousední les i blízký biokoridor, změnu krajinného rázu lokality a snížení její rekreační hodnoty, v příměstském prostředí tak důležité.

Z výše uvedených důvodů by jakákoliv jednotlivá stavba na předmětné ploše měla být předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), tudíž i návrh koncepce předmětné plochy v územním by měl být posouzen z hlediska jeho vlivu na životní prostředí (SEA). Stejně tak by měl být proveden uspokojivý rozbor souladu návrhu předmětné plochy s udržitelným rozvojem území.

(*rozpor s čl. 4 odst. 2 a přílohou /I bodem 10 písm. b) (záměry rozvoje měst) směrnice 85/337/EHS a § 10i ve spojení s přílohou Č. 8 zákona Č. 100/2001 Sb. ve spojení s čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice 2001/42/ES, rozpor s § 47 odst. 3 a § 49 odst. 2 stavebního zákona*)

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

V rozsudku Krajského soudu Brno 63 A 3/2012, kterým byla zrušena tato část územního plánu, je zcela jasně konstatováno, že posuzování vlivů na životní prostředí, které probíhalo v rámci územního plánu bylo zcela v souladu s právními předpisy. Námitky navrhovatelů v této věci o tom, že je zapotřebí posoudit plochu v rámci SEA, byly shledány jako nedůvodné. Proces EIA je pak procesem, který předchází územnímu řízení. To co má být posuzováno v rámci EIA pak vyplývá ze zákona 100/1999 Sb. a jeho příloh.

Ve stejném rozsudku je dále konstatováno na str. 31, že nebyla shledána jakákoli dotčenost územního systému ekologické stability.

Shrnujeme: V průběhu let jsme již byli svědky nekoncepčního vyhovování nárokům na rozšiřování zastavitelných ploch v lokalitě Vršava. Předmětná plocha ve své navržené podobě představuje podle našeho názoru překročení únosné zátěže pro přírodu a krajinu a pro životní podmínky občanů v této lokalitě. S podivem sledujeme, že i ty dotčené orgány, které při předchozích změnách územního plánu dotýkajících se předmětné plochy uplatňovaly alespoň nějaké připomínky (například MŽP), v následujících projednání předmětnou plochu ve svých vyjádřeních zcela opominuly.

Vyhodnocení:

V lokalitě Vršava byly v minulých letech projednány a schváleny 4 změny územního plánu a to zmiňovaná změna 94 A na bydlení, změna č. 68, která navrhovala hřiště, změna 67, která doplnila proluku pro 1 RD na bydlení a změna 60, která navrhovala občanskou vybavenost. Z připomínky nelze dovodit, proč se tyto drobné změny vhodně doplňující území jevíly podatelům nekoncepční.

Lokalita Vršava je územím v návaznosti na stávající zástavbu, s dobrým dopravním napojením, s dostupnou technickou infrastrukturou a s dostupnou městskou hromadnou dopravou na osluněném svahu s dobrou orientací bez špatných klimatických vlivů. Tedy území ideální pro bydlení. Koncepčně spojuje stávající zastavěné pozemky v jeden celek. Navrženou plochou sídelní zeleně č. 225 a 929 je zaručeno začlenění lokality do krajiny a nenarušení systému ekologické stability.

Změnou není vytvářen satelit bez návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu se zvýšenými nároky na údržbu komunikací a svoz odpadů.

Z opakovaného projednání změny č. 2 s dotčenými orgány a z nového výpočtu prokázání potřeby zastavitelných ploch k aktuálnímu datu nevyplývá, že by lokalita Zlín-Vršava byla v rámci města fenoménem ať již z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu na kterém je intenzivně zemědělsky hospodařeno nebo z hlediska urbanistického a kulturního. Co se týká toho, zda je rozšiřování zastavitelného území koncepční či nekoncepční, domníváme se spolu s projektantem, právě naopak, že se jedná o koncepční zásah, který je zcela v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů.

Nenachází se zde žádný limit území, který by musel být chráněn, či jinak zohledněn mimo vymezený územní systém ekologické stability a území s archeologickými nalezišti a 2. třídou ochrany ZPF. Nachází se zde však atraktivní kvalitní a zdravé životní prostředí, ideální pro bydlení v rodinných domech.

Závěrem lze pouze podotknout, že argumentaci podatelů, která záměrně ignoruje, či zpochybňuje řádné odůvodnění této plochy pro bydlení, považuje pořizovatele za snahu o znemožnění bydlení v této lokalitě také dalším lidem a vyhnutím se přiznání si toho, že i jejich domy narušily původní kvalitní životní prostředí, hospodaření na zemědělském půdním fondu a že i k jejich domům je používána ta „nedostatečná“ komunikace bez chodníku a není relevantní to, že jejich domy byly postaveny dříve, neboť vlastnické právo všech vlastníků musí mít stejný zákonný obsah.

Jestliže v dané lokalitě domy stojí, příjezdová komunikace k novým domům splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírodního prostředí v dané lokalitě není natolik intenzivní, pak není dán žádný důvod, pokud je prokázána potřeba této plochy v rámci města Zlína, aby na Vršavě nemohly stát další rodinné domy.

3. [REDAKCE]

Námítka ze dne 6. 3. 2015.

Námítka, odvolání k návrhu změn Územního plánu města Zlína č. 2 formou veřejné vyhlášky Vážení, žádáme o odstranění chyby Územního plánu města Zlína pro lokalitu ZM 2.15, P 1028, objekt č.p. 5193, ul. Podlesí, 76005 Zlín, st. pl. 7934 k.ú.Zlín.

Zdůvodnění: Jako vlastníci nemovitosti č.p. 5193, která byla v roce 1996 v souladu s Územním plánem (funkce občanská vybavenost) řádně zkolaudována jako stavba trvalá, jsme přesvědčeni, že jak v roce 1998, tak roce 2011 při schvalování nových územních plánů pořizovatel udělal chybu, kdy předmětnou lokalitu určil pro funkci veřejná zeleň (r.1998) resp. Veřejné prostranství (r. 2011). Přestože již od roku 2004 (toto doložíme korespondencí s Odborem územního plánování) žádáme jakožto vlastníci objektu č.p. 5193, ul. Podlesí, 76005 Zlín o nápravu chyby Územního plánu, kde je náš objekt průběžně definován jako veřejná zeleň či veřejné prostranství, naše námítky a žádosti nebyly opakovaně akceptovány s argumentací, která jasně vyjadřuje cíl pořizovatele -naši nemovitost znehodnotit. Jinými slovy existuje zde zlá vůle, která nemá zákonnou oporu ze strany pořizovatele územního plánu, nás jakožto vlastníky poškodit, protože současný stav nás výrazně omezuje v našich vlastnických právech z následujících důvodů:

- 1) Nemůžeme změnit funkční využití objektu -není možno budovu pronajmout a zůstává prázdná a tím pádem chátrá, protože díky absenci nájmů, není možno realizovat opravy a údržbu.
- 2) Cena objektů je prostřednictvím Územního plánu rapidně snížena a náš majetek se stal prakticky neprodejným.

Díky výše uvedeným důvodům není možno reagovat na potřeby a nároky potencionálních nájemců či potencionálním kupcům nemovitosti. Přestože by se na území města určitě našla řada nemovitostí, které jsou z hlediska rozvoje města daleko konfliktnější, nenalezli jsme adekvát našeho případu, kdy je pořizovatelem dlouhodobě popírána legální funkce území.

Žádáme tedy o změnu Územního plánu tak, abychom mohli s dotčenou nemovitostí hospodařit, jako správní hospodáři. Což znamená budovu zařadit do ploch občanské vybavenosti. V případě, že nebude tato letitá a zjevná chyba napravena, budeme nuceni podniknout veškeré možné právní kroky včetně medializace tohoto případu k dosažení nápravy této chyby.

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemku a objektu v lokalitě ozn. ZM2.15 a jsou tudíž přímo dotčeni návrhem změny.

Lokalita ZM2.15 je nově vymezena částečně jako součást stávající plochy smíšené obytné SO, tak aby účel ke kterému byly objekty v soukromém vlastnictví zkolaudovány a jejich užívání bylo v souladu s přípustným využitím této plochy, což jsou „pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000 m² prodejní plochy)“. Plocha ZM2. 15 je dle výše uvedeného popisu vymezena dle současného využití.

4. [REDAKCE]

Námitka ze dne 6. 3. 2015.

Jako občan Zlína, obyvatel Přírodního parku Želechovické paseky, přímý soused navrhované plochy pro zástavbu BX plochy a zaměstnanec Agentury ochrany přírody a krajiny ČR zásadně nesouhlasím s umístěním návrhové plochy pro zástavbu BX 873 na parcele trvalého travního porostu p.č. 567/2 v k.ú. Kudlov z následujících důvodů:

1. Rada města Zlína schválila na svém jednání dne 17.12.2001, č. souladu s ust. §11,12 a §102 odst. 2 písm. d) z.č. 12~/2000 Sb., o obcích a v souladu s ust. §12 odst.3, §76 odst.4 a § 77 odst. 3 z. ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění "Nařízení o zřízení a vymezení Přírodního parku Želechovické paseky". Dle tohoto dokumentu je "posláním zřizovaného přírodního parku zachování, ochrana a podpora přírodních a kulturních hodnot vyvážené krajiny. Veškerá činnost na území přírodního parku bude usměrňována k tomuto poslání." Umístění nové zastavěné plochy v návrhu nového územního plánu v přírodním parku tzv. "na zelené louce" je v přímém rozporu s výše uvedeným zřizovacím dokumentem. Takový zásah nejenže vede k omezení přírodních a kulturních hodnot vyvážené krajiny, ale slouží i jako precedens pro další stavby na zelené louce v přírodním parku Želechovické paseky. Okolní pozemky vlastní drobní vlastníci, kteří by zde sami rádi stavěli nebo jsou ochotni odprodat parcely k výstavbě - riziko vzniku satelitní čtvrti města Zlína místo stávajícího PP. Pokud dnes z hlediska úřadu není legislativně obhajitelné neschválení výstavby tohoto druhu, je těžko představitelná obhajoba nezastavitelnosti okolních pozemků v budoucnosti, pokud bude již jeden případ výstavby na zelené louce v PP existovat. Vzhledem k tomu, že se jedná o první možnost výstavby na zelené louce v území přírodního parku (spadajícího do katastrů řešených územním plánem Zlína, t.j. Jaroslavice a Kudlov) za čtrnáct let jeho existence, doporučuji odmítnout její schválení.

2. Jako majitel a obyvatel sousedících pozemků p.č. 1053/1, 1053/2, 1053/3, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059 a 1060 v k.ú. Jaroslavice bych se cítil výrazně poškozen změnou využití pozemku p.č. 567/2 z trvalé travní plochy na zastavěnou plochu a realizací a provozem plánované výstavby. Tato změna, kterou nebylo možno v přírodním parku očekávat, by snížila (nejen estetickou) hodnotu okolních nemovitostí, ale především poškodila životní prostředí naší rodiny. Změna na stavební pozemek by sice umožnila vlastníkem zamýšlený prodej za výrazně vyšší cenu než za cenu současné pastviny, avšak vedlejším efektem tohoto finančního zhodnocení plochy BX 873 by pro nás bylo znehodnocení našich pozemků. Domnívám se, že můj nárok na zachování současného stavu a hodnot je spravedlivý a oprávněný.

3. Ovlivnění podzemní vody -ohrožení jediného zdroje vody blízké historické usedlosti při zajišťování vodního zdroje pro novou stavbu. Možnost "sebrání vody" blízké 23 m kopané studni při budování hlubší vrtané studny. Toto poškození je nenapravitelné, protože prohloubením studní v okolí byly vždy zachyceny pouze prameny s nepoživatelnou sirovdíkovou a vysoce mineralizovanou tvrdou vodou.

4. Jako majitel lesního pozemku p.č. 1054 v k.ú. Jaroslavice u Zlína, v jehož ochranném pásmu se plocha BX 873 nachází, nesouhlasím s výstavbou v této lokalitě z důvodu možného omezení řádného hospodaření v lese a ohrožení bezpečnosti osob a majetku, které by se nově nacházely v ochranném pásmu lesa.

5. Nerespektování rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje č.j.: KUZl 79065/2012 ze dne 20.12.2012 o zrušení plochy BX 873 (a dalších). Důvodem zrušení byl rozpor rozporuplnost mezi jednotlivými částmi územního plánu. Tato rozporuplnost přetrvává. Například v části "SROVNÁVACÍ TEXT -SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ" na str. 87 se uvádí, že je třeba *"před narušením chránit především: segmenty kulturní krajiny se zjištěnou zvýšenou hodnotou krajinného rázu"* nebo *"posilovat a podporovat krajinný ráz především v oblasti s rozptýlenou pasekářskou zástavbou omezením urbanizace území"*. Dále jako nepřipustné využití uvádí *"činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně"* nebo *"další stavby rodinných domů ve stávajících plochách bydlení specifických forem"*. Lokalizace návrhové plochy BX 873 je s těmito prohlášeními v ostrém rozporu. V textové části změny na str. 44 se ve zdůvodnění uvádí snaha o *"zabránění zahušťování stávající zástavby, která ve své charakteristice uvádí jako hlavní prvek charakteristiky rozptýlenou pasekářskou zástavbu"*, ale hned v další větě se toto zahušťování provádí slovy *"Nové stavby rodinných domů jsou možné pouze v navržených zastavitelných plochách."* Podobně je na straně 32 v textové části v odůvodnění návrhu plochy BX 873 (která bezpochyby zdejší zástavbu .zahušťuje) uvedeno: *"nepřipustit záměry, které by znehodnotily charakter zástavby a krajiny, např. zahušťování krajiny intenzivní zástavbou městského typu"*. To je rozporuplné. Zcela lživé je v tomto oddíle tvrzení, že *"plocha svou rozlohou a umístěním nenaruší krajinný ráz a přírodně krajinné hodnoty území"*. Pochybné je rovněž tvrzení, že *"plocha je vymezena v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu"*, protože v této lokalitě žádná infrastruktura neexistuje kromě sezónně téměř nesjízdné a už dnes přetížené polní cesty s extrémním sklonem.

6. Nová výstavba by snížila estetickou a rekreační hodnotu území a vyznačené naučné stezky. Naučná stezka procházející PP ŽP je hojně využívána k rekreaci nejen zlínskými občany. Její trasa vede přímo kolem dotčené plochy a na několika dalších výhledových místech naučné stezky je dotčená plocha pohledově velmi exponovaná. Poškození krajinného rázu novou výstavbou by bylo vnímáno uživateli této stezky jako výrazné.

7. Jako občan se dovoluji respektování zákona. V České republice je územní plán vyhotovován na základě stavebního zákona 183/2006 Sb., ten mimo jiné říká:

„§ 18

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožností. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

§ 19

(1) Úkolem územního plánování je zejména

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4), 12) (zahrnuje i přírodní parky) před negativními vlivy záměrů na území"*

Navržením plochy BX 873 není chráněna krajina. Navržením plochy BX 873 není chráněno nezastavěné území. Není zde veřejný zájem na provedení této změny, doložen je naopak veřejný zájem na zachování současného stavu. Navržením plochy BX 873 není chráněno území před negativními vlivy záměrů. Domnívám se, že z těchto důvodů jsou porušovány uvedené části zákona.

8. Jako občan se dovoluji respektování písemně doloženého veřejného zájmu. Více než 200 občanů Zlína podepsalo námitku k územnímu plánu proti této plánované výstavbě ve zdejších přírodním parku Želechovické paseky. Tuto námitku jednohlasně podpořily i komise místních částí Kudlov (zastupuje 1747 občanů) a Jaroslavice (zastupuje 795 občanů) které zasahují do přírodního parku svými katastry. Mnohé písemné námitky a připomínky k této ploše byly pořizovatelem

vyhodnoceny stručně: "Řešení: *Plochy BX 873 a 874 budou ponechány v dohodnutém rozsahu*" -bez dalšího komentáře a zdůvodnění. Přes tento písemně doložený veřejný zájem na zachování původního stavu zdejší výjimečně cenné krajiny zastupitelstvo schválilo dne 15.12.2011 územní plán se zastavitelnou plochou v přírodním parku. Přestože Krajský úřad Zlínského kraje zastavitelnou plochu BX 873 zrušil, dovoluje si ji pořizovatel znovu navrhnout ve změně ÚP č.2. Proti tomuto arogantnímu přehlížení doloženého veřejného zájmu zodpovědnými úředníky a veřejnými činiteli protestuji.

9. Dále vyjadřuji zřetelný nesouhlas s nekonceptností a nesystematičností při umisťování plochy BX 873. ÚP by měl být koncepční dokument, který umisťuje zastavitelné plochy systematicky podle nějakých pravidel. Umisťování zastavitelných ploch bez návaznosti na stávající zástavbu a infrastrukturu, navíc v území vyhlášeném jako PP velmi nekonceptní a nesystematické. Argument, že "jeden dům nezmění krajinný ráz" a "nikdo jiný si v PP o umístění zastavitelné plochy nepožádal" tak proč to tomu jednomu žadateli nepovolit?" lze přirovnat např. k situaci, kdy bude vyhověno jediné žádosti občana o prominutí platby daně z příjmu nebo poplatku za likvidaci komunálního odpadu, s argumentací že "jedny daně státní rozpočet nepoloží, nebo že jeden nezaplacený poplatek městský rozpočet nepozná".

Žádám o věcnou argumentaci ve všech výše uvedených bodech a zdůvodnění proč jsou v tomto případě upřednostněny obchodní zájmy jednotlivce před zájmem tisíců občanů.

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel je vlastníkem pozemků v těsné blízkosti návrhové plochy BX 873 a je tudíž přímo dotčen návrhem změny.

Přesto, že plocha byla kladně projednána s dotčenými orgány, viz vyhodnocení stanovisek a ani „Nařízení o zřízení a vymezení přírodního parku Želechovice paseky“ výstavbu nezakazuje, je vypuštěna na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. §54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nekonceptního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedená lokalita byla vybrána s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

5.

Námitka ze dne 6. 3. 2015.

Jako majitelka lesního pozemku p.č. 568 v k.ú. Kudlov, v jehož ochranném pásmu se plocha BX 873 nachází, nesouhlasím s výstavbou v této lokalitě především z důvodu možného omezení řádného hospodaření v lese a ohrožení bezpečnosti osob a majetku, které by se nově nacházely v ochranném pásmu lesa.

Dále jako obyvatelka blízké nemovitosti nesouhlasím s výstavbou z důvodu možného ovlivnění podzemní vody při zajišťování vodního zdroje pro novou stavbu. Tím by došlo k ohrožení našeho zdroje vody-studny. Upozorňuji na zdejší komplikovanou situaci se zajištěním pitné vody. Problematická je především její kvalita, ale i dosažitelnost.

Upozorňuji rovněž na existenci Přírodního parku Želechovické paseky vyhlášeného na ochranu dochovaného krajinného rázu. Umisťování nových staveb do centra přírodního parku by vedlo k poškození krajinného rázu, ne k jeho ochraně a podpoře přírodních a kulturních hodnot vyvážené krajiny, jak stanoví nařízení o jeho vyhlášení.

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelka je vlastníkem pozemků v těsné blízkosti návrhové plochy BX 873 a je tudíž přímo dotčena návrhem změny.

Přesto, že plocha byla kladně projednána s dotčenými orgány, viz vyhodnocení stanovisek, je vypuštěna na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. § 54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nekonceptního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedená lokalita byla vybrána s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

6. [REDAKCE] zástupce veřejnosti – 219 podpisů

Námitka ze dne 6. 3. 2015.

Vznášíme námitku proti umístění návrhové plochy pro zástavbu BX 873 v územním plánu Statutárního města Zlín. Tato plocha je situována na parcelu p. č. 567/2 trvalého travního porostu v přírodním parku Želechovické paseky, kde nikdy předtím nebyl žádný stavební objekt.

To je v rozporu s vyhlášovacím dokumentem "Nařízení o zřízení a vymezení Přírodního parku Želechovické paseky", který schválila Rada města Zlína na svém jednání dne 17. 12. 2001, č.usnesení 645/25R/2001 v souladu s ust. §11,12 a §102 odst. 2 písm. d) z.č. 128/2000 Sb., o obcích a v souladu s ust. §12 odst. 3, §76 odst. 4 a § 77 odst. 3 z. ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Dle tohoto dokumentu je "posláním zřizovaného přírodního parku zachování, ochrana a podpora přírodních a kulturních hodnot vyvážené krajiny. Veškerá činnost na území přírodního parku bude usměrňována k tomuto poslání"

Případnou výstavbou by došlo k omezení přírodních a kulturních hodnot vyvážené krajiny a ohrožení krajinného rázu vyhlášeného přírodního parku. Umístění nové zastavitelné plochy v přírodním parku tzv. "na zelené louce" by mohlo sloužit i jako precedens pro další podobné stavby v přírodním parku Želechovické paseky.

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel je zmocněn dle § 23 stavebního zákona obyvateli města jako zástupce veřejnosti. Jako součást námitky je doložena věcně shodná připomínka s 219 podpisy a prohlášení o přijetí zmocnění.

Přesto, že plocha byla kladně projednána s dotčenými orgány, viz vyhodnocení stanovisek a ani „Nařízení o zřízení a vymezení přírodního parku Želechovice paseky“ výstavbu nezakazuje, je vypuštěna na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. §54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedená lokalita byla vybrána s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

7. Vlastníci pozemků v lokalitě Vršava - 11 podpisů

Námitka ze dne 9. 3. 2015.

Dne 14.7.2014 byl na základě § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatelem -Magistrátem města Zlína zveřejněn návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Dne 29.1.2015 pořizovatel k návrhu této změny územního plánu svolal veřejné projednání na 4.3.2015 a na úřední desce zveřejnil návrh této změny územního plánu. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podávám proti tomuto návrhu následující připomínky:

1. Předložený návrh změny č. 2 územního plánu Zlína (dále jen "předmětný návrh") považuji za nezákonný a požaduji jeho komplexní přepracování. Mám za to, že předmětným návrhem pořizovatel, tedy Magistrát města Zlína, nereflektuje povinnosti, jejichž nerespektování bylo explicitně statutárnímu městu Zlín, a tedy tomuto pořizovateli, vyčteno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.6.2013, č.j. 1 AOS 1/2013-85 (dále jen "předmětný rozsudek").

Pořizovateli je známo z jeho úřední činnosti i z předmětného rozsudku, že plochy označené v územním plánu jako č. 231 a č. 1084 (dále také "předmětná lokalita") jsou z převážné většiny tvořeny vysoce ceněnou zemědělskou půdou s vysokým produkčním potenciálem, konkrétně z 2,488 ha tvoří 2,355 ha zemědělská půda I. a II třídy ochrany. Na této skutečnosti nemůže ničeho změnit stávající způsob jejího obdělávání, jenž pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu uvádí na straně 48. Skutečnost, že vlastník svůj zemědělský pozemek nevyužívá k zemědělskému hospodaření, není legitimním důvodem k přeměně funkčního typu tohoto pozemku v územním plánu. Jinak řečeno, zemědělský půdní fond není natolik zanedbatelnou hodnotou, aby skutečnost, že jeho aktuální vlastník nevyužívá jeho produkční potenciál, mohla sama o sobě vést k úvahám o jeho zastavění. Půda je zdrojem obživy lidí po tisíciletí a v zásadě neobnovitelným přírodním zdrojem. Biodiverzita nacházející se v hrsti půdy z louky je obrovská a její ochrana je natolik legitimní a legální, že snaha pořizovatele předmětné louky na Vršavě za každou cenu zastavět není jenom neetická, nelegitimní, ale i nelegální.

Argumentace nemožností tzv. intenzivního hospodaření je zcela lichá a zavádějící, neboť lokalita ploch 231 a 1084 byla odedávna využívána na pasekářské hospodaření a k tomuto účelu zde byla

vymezena plocha bydlení předcházejícím územním plánem. Přinejmenším od roku 1966 společenská poptávka po ochraně zemědělské půdy významně narostla a do dnešních dní je prezentována nejenom v zákoně 334/1992 Sb., ale i v ostatních předpisech týkajících se životního prostředí a biodiverzity. Pořizovatel tedy v návrhu zcela opomíjí způsob hospodaření v předmětné lokalitě, jenž byl pro tuto oblast typický. Je v této souvislosti nicméně s podivem, že pořizovatel v předmětné lokalitě upravuje hranice zastavěného území tak, že do něj vymezuje enklávy stavebních pozemků zbořeníšť po zde původních objektech pasekářského bydlení. Tvzení obsažené na straně 47 odůvodnění, že část ploch č. 231 a č. 1084 lze z důvodu historické zástavby vyhodnotit jako nezastavěnou část stavebního pozemku, považuji za nepodložené a žádám o jeho vynětí z tohoto odůvodnění. Stran zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami akcentuji, že zde srovnání variant zastavět či nezastavět předmětnou plochu zcela chybí. Z odůvodnění předmětného návrhu není zjištělné, zda pořizovatel uvažoval nad tzv. nulovou variantou, lokalitu č. 231 ponechat jako plochu zemědělského půdního fondu, nezastavěnou, a co pořizovatele případně od těchto úvah odvedlo. Sám pořizovatel přitom na straně 48 uvádí, že stávající v územním plánu již vymezené plochy bydlení s přehledem pokryjí poptávku po individuálním způsobu bydlení nejméně do roku 2026. Vzhledem k tomu lze vnímat snahu pořizovatele o vymezení zastavitelných ploch č. 231 a č. 1084 nejenom jako nelegitimní, ale i nelegální.

S poukazem na § 55 odst. 4 stavebního zákona namítám, že v předmětném návrhu pořizovatel ve vztahu k plochám č. 231 a č. 1084 (dříve jednotná plocha č. 231) věrohodně neprokázal, že (i) není možné k zastavění využít plochy v územním plánu již k zastavění vymezené, a zároveň že (ii) vymezení nové zastavitelné plochy je potřebné.

Pořizovatel se nezabýval skutečností, že v lokalitě Vršava, jejíž součástí jsou plochy č. 231 a č. 1084, je dostatek ploch vymezených k zastavění, jež jsou k tomu nevyužity. V lokalitě Vršava je již vymezených k zastavění a dosud nezastavěných enormní rozsah pozemků, požadují proto, aby se pořizovatel zdržel vymezování nových zastavitelných pozemků v lokalitě Vršava a od vymezení lokalit č. 231 a č. 1084 jako zastavitelných upustil. Poukazují přitom rovněž na bod 52 shora citovaného rozsudku cit.: *"Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka "*, na něž pořizovatel nikterak nerefletoval a místo toho přichází s nepodloženým tvrzením o nezastavitelnosti (nedostupnosti) 30 % stávajícího nezastavěného, ale k zastavění určeného území, viz str. 46 odůvodnění předmětného návrhu. Takováto ničím nepodložená tvrzení jsou fakticky výmyslem pořizovatele majícím jediný cíl, a to na oko legitimizovat vlastní postup. Namítám tedy a požaduji, aby předmětný návrh změny územního plánu neobsahoval u ploch č. 231 a č. 1084 jejich vymezení jako zastavitelného území a požaduji jejich vymezení jako ploch zemědělské půdy.

Při ověřování potřebnosti nově zastavitelných ploch pořizovatel dle odůvodnění předmětného návrhu zveřejněném před společným jednáním vycházel z toho, že územní plán, jehož je předmětný návrh změnou, obsahuje plochy pro zastavění o rozloze 199,63 ha. K prokázání potřebnosti nově zastavitelných ploch užil pořizovatel tzv. urbanistickou kalkulačku. Tento krok pořizovatele nicméně nepřidává na přesvědčivosti a srozumitelnosti odůvodnění předmětného návrhu. Pořizovatel pomocí zadání dvou údajů, a to počtu obyvatel a počtu bytů, vytvořil urbanistickou kalkulačkou vyčíslení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. O hodnověrnosti předloženého vyčíslení lze nicméně důvodně pochybovat. K samotnému výpočtu urbanistickou kalkulačkou uvádím, že pro výpočet byl jako horizont pro stanovení potřebných ploch k zastavění stanoven rok 2026. S rokem 2026 jako rokem, pro nějž je počítána potřeba zastavitelných ploch, nepočítá samotný územní plán Zlína, jehož je předmětný návrh změnou. Proč byl pro výpočet zvolen právě rok 2026 nelze z odůvodnění předmětného návrhu zjistit. V odůvodnění územního plánu Zlína pořizovatel také počítal pro výhledový počet obyvatel 80.000 s počtem bytů 36.400, z čehož v územním plánu Zlína dovodil potřebu výstavby 3.200 nových bytů. Naproti tomu předmětný návrh počítá pro výhledových 74.320 obyvatel Zlína s potřebou 7897 nových bytů do roku 2026. Zatímco však územní plán počítal s výchozím stavem bytů 33.200, předmětný návrh počítá s počtem 31.860, viz výpočet urbanistické kalkulačky na straně 35 odůvodnění předmětného návrhu. Oba dokumenty dělí pouze tři roky od jejich vzniku, avšak pomyslně zmizelých až 1.340 bytů. Urbanistická kalkulačka, již pořizovatel užívá, udává "odpad" bytů za 1 rok ve Zlíně v počtu 70. Obdobné nepodložené změny vstupních údajů lze najít i u užívání ostatních koeficientů, např. podíl nových bytů v rodinných domech se v předmětném návrhu zaokrouhluje na 90 % a průměrná velikost pozemku rodinného domu se z 800 m² v územním plánu nově stanoví na 1.080 m², tedy navyšuje se o 35% (pořizovatel na straně 34 odůvodnění předmětného návrhu přitom uvádí, že se jedná o navýšení o 20%). Všechny změny v předpokladech, včetně shora uváděného

koeficientu "nedostupnosti" vedou k vypočtené hodnotě potřebných 196,7 ha nově zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Potřeba nového vymezení zastavitelných ploch tedy pořizovatelem nebyla prokázána, neboť územní plán Zlína již bez lokalit k zástavbě vymezených předmětným návrhem obsahuje dostatek ploch k pokrytí budoucích potřeb pro zástavbu.

Cíl dosažení rovnováhy mezi možnostmi uspokojení budoucích potřeb a ochranou území z hlediska jiných veřejných zájmů pořizovatel relativizuje poukazem na snahu o vytvoření "přiměřené rezervy" zastavitelných pozemků. Touto snahou samozřejmě pořizovatel popírá základní cíl územního plánování, a to udržitelný rozvoj území. Pořizovatel si definuje svůj vlastní cíl územního plánování, a to vytvořit převis nabídky nad poptávkou ještě v cílovém období, s poukazem na snahu o zabránění růstu cen stavebních pozemků. V této souvislosti si dovolím pouze uvést, že tato úvaha pořizovatele je zcela abstrahovaná od vývoje cen ostatních komodit, od substituční nabídky stavebních pozemků v okolních obcích a řady dalších (např. demografických) faktorů, přičemž ani neuvádí, jakou konkrétní hodnotu převisu nabídky nad poptávkou je potřebné dosáhnout a proč právě takovou hodnotu. Odkaz na nezávazný metodický pokyn ÚÚR z roku 2008 nezbavuje pořizovatele povinnosti provést úvahu nad tímto postupem a řádně jej odůvodnit. Lze rovněž dodat, že přebytek nabídky stavebních pozemků je z logiky věci a samotných výpočtů pořizovatele zjevný v průběhu celého horizontu, pro nějž byla potřeba počítána, tedy do roku 2026, a k jeho vyrovnání může dojít až v tomto roce, přičemž je důležité zdůraznit, že do té doby bude územní plán podroben nejméně 3 vyhodnocením dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. S ohledem na znění stavebního zákona a na uvedené nedostatky úvah pořizovatele se domnívám, že pořizovatel překročil při vymezení nově potřebného zastavitelného území rozsah svých pravomocí, uvedl zcela nedostatečné odůvodnění a předmětný návrh tedy postrádá zákonné odůvodnění.

Pokud se pořizovatel na straně č. 36 odůvodnění předmětného návrhu ve vztahu k lokalitě č. 231 uchyluje k argumentaci právní jistotou vlastníků pozemků v lokalitě č. 231, zdůrazňuji, že pořizovatel musí vědět, že český právní řád nikomu nezaručuje právo na konkrétní způsob využití jeho pozemku, tudíž ani právo na možnost pozemek dle libosti zastavět a vlastníci předmětných pozemků jsou už celou řadu měsíců srozuměni s tím, že jim územní plán zastavět pozemky neumožňuje. Odkaz na kontinuitu s neplatnou územně plánovací dokumentací je zde zajisté chybný, když lokalita č. 231 v žádné dříve platné územně plánovací dokumentaci k zastavění legálně vymezena nebyla.

Jak předmětný rozsudek v bodě 49 uvádí cit.: "Zájem na rozvoji obce samozřejmě může s ohledem na konkrétní okolnosti případu převážet nad zájmem na ochraně životního prostředí, nezbytným předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváním.", to se však v předmětném návrhu nestalo.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Celé podání vyhodnoceno po dílčích částech bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemků, které se nacházejí v blízkosti návrhových ploch řešených změnou v lokalitě Vršava a mohou tak být dotčeni návrhem změny územního plánu.

Úvodem je třeba říci, že dokumentaci k projednání nezpracovává pořizovatel, ale projektant, tj. osoba s příslušnou autorizací, která zodpovídá za správnost a úplnost dokumentace.

Dále je třeba zdůraznit, že ani Krajský soud v Brně, ani Nejvyšší správní soud svými rozhodnutími nikterak nepředjímal, zda pozemky tvořící stávající plochu č. 231 mohou či nemohou být využity pro individuální bydlení. Závěrem rozsudků bylo zrušení plochy č. 231 pro nedostatečné zdůvodnění jejího vymezení a nedostatečné zdůvodnění posouzení této plochy dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Změna č.2 tyto nedostatky napravuje a to v širších souvislostech. Jedním z nedostatků, které byly pořizovateli soudem vytknuty bylo i to, že nebyla prokázána potřeba navržených, zastavitelných ploch viz. Rozsudek NSS 1 Aos 1/2013-85 citujeme: „Krajský soud sice na s. 29 svého rozsudku nesprávně poukázal na §55 odst. 3 stavebního zákona, učinil tak ovšem pouze podpůrně, pro ucelení své argumentace. Stěžejním důvodem pro zrušení části napadeného opatření obecné povahy v ploše č. 231 však bylo to, že stěžovatel nedostal své povinnosti upravené v § 53 odst. 5 stavebního zákona. Toto ustanovení se na daný případ vztahuje. Postačí proto korigovat právní názor krajského soudu v tom směru, že stěžovatel nebyl povinen prokazovat nemožnost využití dosavadních ploch určených k zastavění, nicméně byl povinen řádně vyhodnotit účelné využití zastavěného území a potřebu vymezení zastavitelných ploch, a to s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

Pořizovatel tuto chybu odstraňuje, když v odůvodnění je řádně vyhodnoceno účelné využití zastavěného území a potřeba vymezení zastavitelných ploch a to s ohledem na potenciál rozvoje území i míru využití zastavěného území a to nástrojem k tomu určeným tzv., Urbanistickou

kalkulačkou“ s použitím aktuálních dat ze sčítání lidu, domů a bytů.

Pořizovateli není známo, že by se vymezená plocha č. 231 a 1084 nacházela v I. třídě ochrany. Plocha č. 231 a 1084 je tvořena výhradně II. třídou ochrany ZPF a žádný předpis nestanoví, že zemědělskou půdu ve II. třídě ochrany ZPF nelze zabírat pro bydlení. Její zábor musí být toliko řádně odůvodněn a kladně projednán s příslušným dotčeným orgánem, což se stalo (kladné stanovisko ze dne 25. 8. 2014 a ze dne 26. 2. 2015 doplněné dne 7. 4. 2015).

Opačně lichým je odkaz na to, jak se v této lokalitě dříve hospodařilo, neboť tento způsob hospodaření ať už byl jakýkoli, byl narušen už v roce 1998, kdy do územního plánu byla zařazena lokalita Br 164 a ještě předtím povolena řadová výstavba, ve které většina občanů, brojících proti ploše 231 a 1084 bydlí.

Zařazení lokality č. 231 a 1084 do územního plánu není snahou pořizovatele. Je to právo obce na samosprávu v tomto případě na to, jakým způsobem se bude město rozvíjet. V této souvislosti je nutno citovat rozsudek NSS ze dne 12.9.2008 č.j. 2 As 49/2007-191 podle kterého „osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, a jež se proto stávají účastníky řízení však nemají a nikdy nemohou mít subjektivní veřejné právo na to, aby poměry, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit, pokud budou splněny všechny zákonné podmínky“. Analogicky lze závěr o nemožnosti zakonzervovat poměry v území použít též pro územní plány. Právo na bydlení mají všichni stejné.

Formulace obsažená v textu, kde bylo uvedeno, že část lokality č. 231 lze z důvodů historické zástavby vyhodnotit jako nezastavěnou část stavebního pozemku, byla vypuštěna a v předloženém odůvodnění se již nenacházela.

Co se týká porovnání s tzv. nulovou variantou je na str. 60 uvedeno:

„V návrhu územního plánu bylo území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je využit jako plochy sídelní zeleně (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště. Návrhové plochy pro bydlení v lokalitě Vršavy byly navrženy i z důvodu popsané koncepce rozvoje ploch bydlení ve Zlíně, která je rozvedena v bodu „Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města“ (viz výše). Z hlediska posouzení variant záboru ZPF byla lokalita (její plošný ekvivalent) uvažován mimo území Vršavy. Avšak po vyhodnocení dopadu do ploch ZPF mimo toto území, byla z hlediska zemědělského využití vyhodnocena lokalita na Vršavě jako ta, která bude mít minimální negativní dopad do ploch ZPF, jejich obhospodařování a případně i dalších negativních nebo omezujících vlivů na využití území.

Dále Variant 0:

Jedná se o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy. Zemědělská technika nutná k údržbě plochy nemá v lokalitě jiné využití, než údržbu dané enklávy zemědělské půdy. Z hlediska porovnání s obhospodařováním v jiném území, kde zemědělská půda převažuje je tedy lokalita na Vršavě pro zemědělské využití méně vhodná. Dalším důvodem je fakt, že dostupnost této enklávy zemědělskou technikou je možný pouze přes obytná území, případně od severu přes les, který je však součástí systému městské rekreační zeleně (lokalita 551). Obhospodařování a pohyb zemědělské techniky nutné k zajištění minimální údržby zemědělské půdy by tedy mohlo narušovat pohodu bydlení v širším okolí území. V případě intenzivního zemědělského obhospodařování zemědělské plochy by provoz zemědělské techniky zatěžoval navazující obytné prostředí vyšší mírou“

Mimo zmíněnou koncepci zahušťování ploch pro bydlení v dobré dostupnosti centra (lokalita se nachází v širším obvodu peší dostupnosti centra města), je tedy vyhodnocena jako jedno z nevhodnějších území pro rozvoj bydlení v širším obvodu centra města. A to i přes vymezenou II. třídu ochrany ZPF. Viz odůvodnění v předešlém bodě „Odůvodnění celkové urbanistické koncepce, ve vztahu k záboru ZPF“

Variantní posouzení je tímto dokladováno.

Na str. 48 je uvedeno: „Navrženými plochami jako je Vršava, Nivy, Zlínské paseky, Mladcová, Prštné apod., které jsou vhodné pro bydlení z hlediska orientace ke světovým stranám (jižní svahy, ze severu chráněné lesními pozemky) a kde v současné době probíhá dynamická výstavba rodinných domů, je pokryta potřeba ploch pro bydlení ve městě do roku 2026.“ Tato věta říká v souvislosti s výpočtem potřeby navržených ploch pro bydlení, že výše uvedenými plochami včetně plochy na Vršavě - „jako je Vršava“, je pokryta potřeba ploch pro bydlení. Nutno připustit, že věta není zcela přesná, protože město má na základě výpočtu ještě rezervu 8 ha, proto byla věta upravena. Bylo vloženo slovo „téměř“ pokryta.

Dle §55 odst. 4 stavebního zákona vyplývá, že další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Změnou územního plánu č. 2 však v tuto chvíli není navrhováno nic jiného, než bylo v původním platném územním plánu a je doloženo odůvodnění, které územní plán postrádal.

Odůvodnění je zpracováno k aktuálnímu datu pořízení změny bez ohledu na to, co je uvedeno v územním plánu a s použitím aktuálních znalostí a metodik k tomu určených.

Vzhledem k tomu, že součástí změny č. 2 je aktualizace zastavěného území, bylo prokázáno, že k datu 22. 5. 2014 navrhuje Územní plán Zlína k zastavění celkem 188,7 ha ploch pro různé druhy bydlení. Výpočtem dle URBANKY bylo spočítáno, že město Zlín ke svému rozvoji potřebuje celkem 196,7 ha ploch. Z uvedeného je zřejmé, že územní plán tak navrhuje včetně lokality Vršava č. 231 dokonce o cca 8 ha ploch pro bydlení méně než bylo spočítáno s doporučenou 30 % rozvojovou rezervou. Dle metodiky je doporučována rezerva 20 – 50% právě z důvodu složitosti přeměny zastavitelné plochy v zastavěnou (pro objektivnost byla vzata střední hodnota), což ostatně píšou i sami podatelé, když říkají, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemku jako určeného k zástavbě v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních.

I z těchto důvodů je třeba uvažovat s jistou rezervou a zohlednit i to, že Zlín se nachází v rozvojové oblasti OB 9 vymezenou ZÚR ZK, na což by měl reagovat i územní plán, tj. vytvořit přiměřenou rezervu bydlení.

Pořizovatele si tak neklade svůj vlastní cíl, jak uvádí podatelé, ale má povinnost reagovat i na nadřazenou dokumentaci a vytvořit podmínky pro rozvoj z dokumentace vyplývající. Pojem udržitelný rozvoj území znamená, že má být vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel. Územní plán, resp. změna č. 2 tyto podmínky vytváří.

Potřeba plochy č. 231 a 1084 je dále odůvodněna na str. 45-48 v odůvodnění změny a dále na str. 54-56.

Je zde prokázáno, že územní plán má v současné době včetně lokality č. 231 navrženo odpovídající množství ploch pro bydlení s ohledem na demografický vývoj. Oproti předešlému územnímu plánu je navrhováno dokonce o 24 ha ploch pro bydlení méně. A dále, že plocha č. 231 a 1084 je navržena v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a dle podmínek novely stavebního zákona a urbanistických požadavků na bydlení.

Co se týká prokázání potřebnosti vymezení dané plochy metodou tzv. Urbanistické kalkulačky, uvádíme:

Urbanistická kalkulačka je nástroj, který byl pořízen právě za účelem výpočtu potřebnosti zastavitelných ploch. Jak je uvedeno i v odůvodnění projekt podpořilo Ministerstvo pro místní rozvoj.

Na rozdíl od demografických a statistických údajů, které jsou použity v územním plánu a které jsou poplatné době, ve které územní plán vznikl tj. jeho Rozbory a průzkumy sloužící jako podklad pro zpracování územního plánu z roku 2007, jsou údaje použité k dnešnímu výpočtu převzaty z aktuálních údajů vzniklých v roce 2013 na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a dalších, průběžně poskytovaných ČSÚ a upřesněny na aktuální situaci k termínu výpočtu tj. jak je uvedeno v odůvodnění k datu 22. 6. 2014.

Pořizovatel nemá důvod pochybovat o správnosti a přesnosti tohoto výpočtu a nastavení celé „kalkulačky“, která pracuje s přesnými statistickými údaji. Tato „kalkulačka“ byla již použita v rámci 1. aktualizace Územně analytických podkladů, konkrétně z jejich doplněných podkladů pro zpracování rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaných Institutem regionálních informací v roce 2012. Z výpočtu vyplynulo, že Zlín potřebuje pro svůj rozvoj celkem 347,2 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Menší potřeby rozvojových ploch v aktuálním výpočtu bylo dosaženo z toho důvodu, že na rozdíl od Institutu regionálních informací, který uvažoval s rezervou – nedostupnost pozemků 70 %, pořizovatel přistoupil k reálnějšímu číslu – 30% a to z důvodů vyjmenovaných na str. 34 -36. Vypočtená potřeba 7897 bytů, na kterou je poukazováno jako na rozpor oproti tomu co bylo vypočítáno v územním plánu byla chyba, která vznikla při opisu údajů z tiskového výstupu a ta byla odstraněna a v předloženém odůvodnění k veřejnému projednání se již nevyskytuje. Správně bylo uvedeno 1897 bytů. Ostatně stejný výpočet je doložen i v rámci 2. úplné aktualizace ÚAP a vyhodnocení udržitelného rozvoje území.

Rok 2026 je vzat proto, že obvykle se pro bilancování používá 10 -15 let. Územní plán je koncepční, plánovací dokument, tzn., že navrhuje rozvoj města na určitý horizont. Jestliže byl územní plán vydán v roce 2011 tak + 15 let je rok 2026. Vyhodnocení využitelnosti zastavěného území je zakomponováno ve výpočtu, když je v něm uvažováno s tím, že 20% výstavby lze realizovat v zastavěném území na str. 46 je dále uvedeno, že průměrná velikost pozemku pro zástavbu, dříve nepřesně odhadnuta na 800 m² (nyní aktualizováno na 1110 m²) je ve výpočtu zvětšena o 20 %, což je podíl na komunikacích, veřejných prostranstvích a zeleni, které jsou součástí zastavěné plochy.

Domníváme se tedy, že potřeba ploch včetně plochy č. 231 a nově i 1084 byla celkovým

odůvodněním prokázána. K výpočtu bylo přistoupeno zodpovědně s vyhnutím se jakýchkoli extrémů a libovůle. Základní cíl územního plánování – udržitelný rozvoj nemůže být popřen tím, že je počítáno s přiměřenou 30% rezervou. Ta naopak, jak je uvedeno i v odůvodnění, vytvoří zdravé a udržitelné podmínky pro bydlení ve městě.

Jak již bylo řečeno výše, velké procento vymezených zastavitelných ploch je nedostupné především z hlediska majetkových vztahů (zejména v okrajových městských částech bývají pozemky prodávány pouze vybraným zájemcům, často členům rodiny). Plochy ve městech jsou mnohdy využitelné pouze za přispění většího investora, který pozemky nejprve vykoupí, scelí a následně přemění na stavební parcely. Složitý proces od vymezení zastavitelné plochy po její přeměnu ve stavební pozemky je natolik náročný, že se často více než polovina záměrů vůbec neuskuteční.

Při vymezování zastavitelných ploch se dříve počítalo i se 100% rezervou, což dnes již není možné.

2. Považuji za nepříhodné, že pořizovatel v rámci odůvodnění záboru zemědělského půdního fondu v lokalitě č. 231 používá na straně 31 odůvodnění předmětného návrhu argumentaci, že lokalita č. 231 složená z půd I. a II. třídy ochrany byla do návrhu územního plánu Zlína zapracována poté, co bylo z návrhu odstraněno jiné území se stejným stupněm ochrany zemědělské půdy, na základě stanoviska dotčeného orgánu. Postup pořizovatele k lokalitě č. 231 je v oněch souvislostech od počátku nekoncepční, vymezení lokality č. 231 přichází pouze navzdory stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Z odůvodnění opatření obecné povahy přitom vůbec nevyplývá, že by navrhované řešení bylo porovnáváno alespoň s tzv. nulovou variantou. V souhrnu se tedy jedná o zjevné obcházení smyslu a účelu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. K tomu je nezbytné dodat, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu se k zastavování zemědělské půdy v lokalitě Vršava vyjadřuje opakovaně a bohužel opakovaně nechrání tento veřejný statek před jeho ničením postupnou zástavbou. Pořizovatel v této lokalitě, prokazatelně od roku 2002, uplatňuje tzv. salámovou metodu zabírání zemědělské půdy, a po částech vytváří z dříve rozsáhlého zemědělského půdního fondu lokalitu intenzivní individuální výstavby. Dříve opakovanou argumentaci, že se jedná o poslední zábor zemědělské půdy, se v předmětné změně územního plánu rozhodl změnit v argumentaci, že již není co chránit, neboť vše kolem je již zastavitelným územím. K uvedenému lze pořizovatele odkázat na stanovisko ministerstva životního prostředí ze dne 8.11.2002, č.j. 570/2528/02-Šs, My, v němž se uvádí, že z důvodu kvality zem.pozemků, rozšiřování do krajiny a dále z důvodu závěrů, poznatků a údajů z dřívějších projednávání stávajícího ÚPn, příp. jeho změn (např. zdůvodnění potřeby ploch pro navrhovaná funkční využití jak v dotčených kat. územích, tak v celé městské aglomeraci) nesouhlasíme s dalším rozpracováním změn na lokalitách "Malenovice -východ", "Vršava II", "Mezicestí III". Dále lze citovat ze zprávy o vyhodnocení projednávání návrhu změny č. 51 bývalého územního plánu v lokalitě "Vršava II". Uplatněné stanovisko ministerstva životního prostředí ze dne 26.5.2004, č.j. 570/776/1052/04-My, uvádí aniž zdůvodňuje změnu proti předchozímu stanovisku, že souhlasí se změnou zeleně na zastavitelné pozemky v lokalitě "Vršava II" pod podmínkou dřívějšího zastavění jiné lokality (i.č. 164) přitom nesmí být rozhodující dostupnost jednotlivých pozemků z hlediska vlastnických vztahů. V rámci stejného projednání uplatnil stanovisko i odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, že schválením změny se otevírá možnost dalších požadavků na změny ploch ekologicky cenných území navazujících na severní okraj předkládané změny č. 51 nad stávající neuzpevněnou komunikací. K tomu lze pouze uvést, že v tom stanovisku magistrát města Zlína hovoří o lokalitách dnes označených č. 231 a č. 1084. Pořizovatel uvedeného vlastního stanoviska, neboť se jedná o stanovisko téhož magistrátu, jehož je pořizovatel součástí, nedbal a pořídil do lokality Vršava změnu č. 94A bývalého územního plánu, k níž se odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína vyjádřil dne 11.6.2007, č.j. MMZL 48284/2007, tak, že jí připouští, pokud se jedná o maximálně přípustné rozšíření zástavby v této lokalitě mezi sídlištěm Jižní Svahy a Vršavou. Všechna citována stanoviska má pořizovatel k dispozici ze své úřední činnosti, některá jsou přímo jeho vlastní a přesto předmětnou změnu pořizuje v rozporu s nimi. Skutečnost, že v projednávání předmětné změny zcela selhává ministerstvo životního prostředí, jako orgán, jenž má chránit zemědělský půdní fond, nezbavuje odpovědnosti za ochranu všech veřejných zájmů v území, tedy i zemědělského půdního fondu, pořizovatele, jak mu jí ukládá § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Na str. 31 odůvodnění není nikde napsáno, že lokalita 231 se skládá z půd I. a II. třídy. Naopak je zde uvedeno:

Původní celá lokalita BI 231 (nyní BI 231), která byla zrušena, se skládala z části, která byla převzata ze změny č. 94A vydané dne 14. 2. 2008 usn. č. 24/10Z/2008 Územního plánu města Zlína platné

v době zpracování návrhu nového ÚP a z části, která byla na základě požadavku vlastníka pozemků do územního plánu zapracována po té, co musely být z územního plánu na základě stanoviska dotčeného orgánu, mající ve své kompetenci ochranu zemědělského půdního fondu (dále ZPF), Ministerstva životního prostředí, vypuštěny velké rozvojové lokality, které měly tvořit hlavní rozvojovou koncepci města a nacházely se v severozápadní části města tzv. zlínské terasy (nyní BI 1084). Lokality byly tvořeny, stejně jako takřka celá severní část Zlína vhodná z hlediska urbanistické koncepce k bydlení, z půd I. a II. třídy ochrany. Byly to lokality, na kterých se na rozdíl od lokality BI 231 a BI 1084 zemědělsky velkovýrobně hospodařilo. Po 1. veřejném projednání bylo vypuštěno dalších cca 45 ha zemědělských půd oproti předchozí fázi projednání. Jednalo se o lokality velkých celků orné půdy I. a II. třídy ochrany, intenzivně zemědělsky obhospodařovaných, které doposud nebyly zainvestovány, a jejich příprava by vyžadovala extrémně vysoké finanční náklady na budování přístupových komunikací a inženýrských sítí. Urbanistickou koncepcí respektovaný princip zahradního města, vytvořený historicky; střídaní zastavěných enkláv na kopcovitém terénu s údolnicemi krajinné zeleně je náročný na realizaci, zejména po stránce obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Aby tento systém nebyl výrazným způsobem narušen, byla zvolena cesta zástavby menších lokalit, které jsou dostupné ze stávajících komunikací a inženýrských sítí, s možností začlenění se do stávající struktury města za podmínek, které umožní udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Z tohoto pohledu se lokalita BI 231 a BI 1084 jeví jako vhodná náhrada za plochy pro bydlení, které musely být z výše uvedených důvodů vypuštěny.

Předchozí stanoviska orgánu ochrany ZPF, která podatelé uvádí, byla poplatná situaci, která byla dána územním plánem z roku 1998 a jeho změnám. Je pravdou, že dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem, ale je to v případě, kdy nedošlo ke změně podmínek, za kterých bylo toto stanovisko vydáno. K takové změně podmínek bezesporu došlo. Územním plánem z roku 2011 bylo celé správní území v podstatě přehodnoceno, byly zvažovány nové varianty zástavby, na územní plán byly kladeny opačně přísnější požadavky dotčených orgánů, nejen orgánu ochrany ZPF, ale i orgánů ochrany přírody a krajiny, ministerstva dopravy k navržené koncepci dopravy a dalších, která musela být sladěna. Na územní plán byly kladeny nové legislativní požadavky, které přinesl stavební zákon a prováděcí předpisy z roku 2006, koncepce byla navržena tak, že byla chráněna krajina jako podstatná složka přírody. Bylo vypuštěno takřka 40 ha ploch pro bydlení právě proto, aby byl naplněn požadavek udržitelného rozvoje území, urbanistická koncepce byla pojata jinak než u územního plánu z roku 1998. Je bezpředmětné vracet se k tomu, jaká stanoviska byla v té době vydána.

Požizovatel se své zodpovědnosti nezříká, ve změně č. 2 dokladuje všechny výpočty a úvahy, kterými se řídil při vymezení ploch pro bydlení a mimo jiné vyzval znovu orgán ochrany ZPF, k doplnění stanoviska vydaného k návrhu změny územního plánu č.2 dne 2. 3. 2015 tak, aby bylo zřejmé, že dotčený orgán bere v potaz i nové úpravy, ke kterým došlo oproti předchozímu projednání, a doplnil zdůvodnění svého stanoviska.

Stanovisko MŽP bylo doplněno stanoviskem ze dne 7. 4. 2015 a pořizovatel v tuto chvíli nemá důvody pochybovat o zákonnosti vydaného stanoviska.

3. Kategoricky namítám proti posuzování lokality ZM 2.02 plochy č. 231 a č. 1084 jako proluky viz str. 59 odůvodnění. Mám za to, že pro takové posouzení předmětných lokalit není elementární důvod. Důsledek takového posouzení, tedy skutečnost, že v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v proluce neplatí stanovené odstupy mezi stavbami pro bydlení, by popřela argumentaci pořizovatele o maximálním předpokládaném využití lokality. Územní studie hrazená objednatelem [REDAKCE] v této věci není nikterak závazná pro rozhodování v území, neboť změnu územního plánu předchází a není v této změně navrhována jako podmínka využití území.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Na str. 59 není nikde uvedeno, že lokalita BI 231 a BI 1084 jsou posuzovány jako proluky. Je zde uvedeno, že v území kdysi byly vymezeny pozemky pro bydlení, které změna č.2 opětovně potvrzuje a územní studie navrhuje jejich přeparcelování.

4. Považuji dále za nezákonný návrh vymezení ploch č. 231 a č. 1084, aniž by tyto byly posouzené jako nově vymežované lokality k výstavbě. Tvrdí-li pořizovatel na straně 39 odůvodnění předmětného návrhu, že lokalita č. 231 je plochou částečně stabilizovanou, a že byla posouzena orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, není tomu tak. Upozorňuji pořizovatele i orgán ochrany zemědělského půdního fondu, že předmětný rozsudek ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne

8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219, konstatují, že odkazované posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu bylo nezákonné a z tohoto důvodu byl územní plán Zlína v plochách č. 231 a č. 525 zrušen. Jakékoliv odkazování na stanovisko (posouzení) dotčeného orgánu uvedeným rozsudkem označeného za nezákonné nemůže vést k jinému než nezákonnému opatření obecné povahy. Tato skutečnost je naprosto zřejmá, pořizovatel si tudíž nemůže vystačit s odkazovaným nezákonným stanoviskem orgánu zemědělského půdního fondu, natož aby se spokojil s novým stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jež se argumentačně odkazuje na vlastní nezákonné stanovisko.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Na str. 39 odůvodnění žádné takové tvrzení není uvedeno. Připomínka je zmatečná. Stanovisko dotčeného orgánu MŽP soud nezrušil.

Plocha 231, která je projednávána v rámci této změny je orgánem ochrany zemědělského půdního fondu opětovně posuzována a bylo k ní uděleno nové kladné stanovisko s patřičným odůvodněním, viz. vyhodnocení výše. Pokud se v odůvodnění projektant nebo pořizovatel odvolává na stanovisko orgánu ochrany ZPF je to na stanovisko udělené ke změně č.2.

Nejedná se o žádnou nezákonnost.

5. Požadují vysvětlení, kde se ve vymezené ploše č. 231 vzalo 1,61% využití plochy, neboť tato byla v územním plánu vedená jako návrhová. Byla-li někdejší plocha č. 231 o rozloze 2,488 ha účelově rozšířena na v předmětné změně udávaných 2,49 ha, považují takovéto jednání pořizovatele za naprosto účelovou snahu směřující k obejití povinností stanovených městu Zlín, tedy i pořizovateli jako jeho orgánu, v předmětném rozsudku.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

V ploše 231 jsou dle katastru nemovitostí 2 zastavěné pozemky. Tzn., že 1,61 % této plochy je zastavěno. Zaokrouhlení 2,488 na 2,49 není obcházení čehokoli, ale pouhá matematika.

6. Jako nezákonné namítám odkazování pořizovatele na územně plánovací dokumentaci, jež byla nahrazena stávajícím platným územním plánem Zlína a odkazování na funkční vymezení lokality zrušené správním soudem. Dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu se lokalita, jejíž funkční vymezení stanovené (novým) územním plánem bylo správním soudem zrušeno, považuje za lokalitu bez územního plánu. Na takto "bílé místo" neplatí žádný územní plánem stanovené limity využití území a lze v něm rozhodovat pouze v mezích stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Odkazování se na složení změny ZM 2.02 ze dvou částí, z nichž jedna je údajnou změnou č. 94A, je zcela nepřipadné a nezákonné. K argumentaci pořizovatele právní jistotou ve vztahu k předcházejícímu územnímu plánu a údajně vykoupěným pozemkům k zástavbě uvádím, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou, nikoliv však postačující. Opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit. Vymezuje-li stavební zákon náhrady za změnu v užívání pozemků, jež vlastníkům lze dle § 102 v určitých případech přiznat, lze jako účel vysledovat nikoliv právní jistotu jednotlivce, nýbrž motivování obce ke zdržení se náhlých změn ve vymezení území k zastavění. Tomu svědčí období 5 let pro využití pozemku k zastavění počítané od jeho vymezení k tomuto účelu, viz § 102 odst. 3 stavebního zákona. Dále je vhodné doplnit, že při schvalování změny zrušeného územního plánu, na níž se pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu odvolává, došlo k zásadnímu pochybení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, neboť ten posoudil pozemky zahrnuté do změny jako zemědělské pozemky III. třídy ochrany} přičemž jejich BPEJ odpovídalo II. třídě ochrany.

Navíc v lokalitě Vršava, ale i v ostatních částech Zlína, jsou platně územním plánem vymezeny bezmála dvě stovky doposud nezastavěných rozvojových ploch určených k individuální bytové výstavbě a v lokalitě Vršava je rovněž bezpočet stavebních proluk mimo předmětnou plochu, shora uvedené platně vymezené rozvojové plochy a proluky musí s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona dostat přednost před dalším vymezováním zastavitelných ploch.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Citujeme z rozsudku 1 Aos 1/2013:

„...pochybilo i Ministerstvo životního prostředí jakožto dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, neboť vydalo souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu, aniž byly splněny podmínky dle § 5 odst. 1 zákona a ochraně zemědělského půdního fondu. Nezabývalo se tím, jak jsou využity plochy, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené územně plánovací dokumentaci. V lokalitě Vršava šlo konkrétně o to, zda již byla vyčerpána plocha č. 94 A, která po vydání nového územního plánu tvoří součást větší plochy č. 231, tedy zda je třeba tuto dříve vymezenou plochu k zastavění rodinnými domy ještě dále rozšiřovat, a tak zvyšovat zábor kvalitní zemědělské půdy.“

Je tedy zcela zákonné se touto lokalitou zabývat. V době, kdy dotčený orgán lokalitu 94 A (změnu územního plánu z roku 1998) posuzoval, byla třída ochrany v této ploše III. Toto bylo konečně popsáno i v odůvodnění.

Pokud chce projektant potažmo pořizovatel odůvodnit změnu územního plánu je jeho povinností vycházet ze všech dostupných podkladů, které má k dispozici. Jedním z nich je bezesporu i změna 94A a Územní plán Zlína, platný do doby, než byla jeho část zrušena rozsudkem soudu.

Výpočtem potřebnosti ploch pro bydlení je prokázáno, že město plochy pro svůj rozvoj potřebuje a že jejich návrh není předimenzován (výpočet a zdůvodnění potřebnosti bylo komentováno výše). Na základě takto doloženého prokázání potřeb zastavitelných ploch vydalo ministerstvo ŽP nové stanovisko, které bylo patřičně odůvodněno.

Územní plán opravdu nezaručuje to, že na vymezené ploše územním plánem bude možné postavit rodinný dům. Nejedná se o pozemky stavební. Tyto lze vymežit pouze územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Je-li v odůvodnění hovořeno o právní jistotě vůči lidem, kteří si zde pozemky zakoupili, je to s ohledem na to, že tyto pozemky koupily dle platné změny územního plánu, změny 94A z roku 2008, která byla v době, kdy byla zrušena část územního plánu v ploše 231, která ji nahradila, neplatná. Jinými slovy řečeno občané, kteří si zde pozemky zakoupili, nebudou mít ani možnost, aby o územní rozhodnutí požádali, zůstane-li toto území bez návrhu plochy pro bydlení. Zda v tomto území rodinné domy postaví je, jak již bylo řešeno, předmětem dalšího správního řízení.

7. K pořizovatelem proklamovanému bezproblémovému napojení předmětné lokality na dopravní a technickou infrastrukturu uvádím, že se nejedná o pravdivé tvrzení a namítám, že pořizovatel nepostupoval v souladu se základními zásadami správního řízení, když nedostatečně zjistil skutkový stav. Plocha č. 231 je z veřejného prostranství (silnice na ulici horní Vršava VII) napojitelná pouze přes nanejvýše 5,5 m široký pruh pozemku parc. č. 3732/7, k.ú. Zlín, ve vlastnictví statutárního města Zlína. Uvedená šíře pozemku parc. č. 3732/7, k.ú. Zlín, neumožňuje na tomto pozemku vystavět dopravní spojení (pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu) dle § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a to ani pro jednosměrný provoz. Uvedené skutečnosti jsou pořizovateli bezpečně známy z jeho úřední činnosti coby stavebního úřadu, neboť o této věci v prvním stupni již 3 krát vedl správní řízení, pokaždé bez pravomocného rozhodnutí ve prospěch žadatele o vydání územního rozhodnutí. V těchto územních řízeních doposud nebylo vydáno závazné stanovisko silničního správního úřadu, jež by na pozemku parc. č. 3732/7 k.ú. Zlín umožnilo realizaci pozemní komunikace. V rámci pozemku parc. č. 3732/7 k.ú. Zlín by navíc bylo nezbytné umístit veškerou technickou infrastrukturu, což ochranná pásma těchto sítí prakticky neumožňují. K reálné nemožnosti vedení silniční sítě a technických sítí na pozemku parc. č. 3732/7 k.ú. Zlín přispívají také nepříznivé geologické a hydrogeologické poměry. I zde je pořizovateli coby věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu známo z jeho úřední činnosti, že předmětná plocha se vyznačuje velmi složitými geologickými a hydrogeologickými poměry (geologicky nestabilní území trvalého skrytého sesuvu a komplikovaná problematika odvodu povrchových a srážkových vod). Tvrzení pořizovatele na straně 48 o tom, že územní studii pro tuto lokalitu byla prověřena napojitelnost na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu vyznívá v kontextu shora uvedeného značně nepřesvědčivě a namítám jeho nepravdivost. Protože se jedná o jeden ze základních předpokladů využití ploch č. 231 a č. 1084 považují jejich setrvání v návrhu předmětné změny za nezákonné.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

V lokalitě je vydáno platné stavební povolení z 16. 2. 2011 pro stavbu ZTV pro RD Zlín – Horní Vršava SO 02 zpevněné plochy. O komplikovanosti tohoto území z hlediska složitého geologického a hydrogeologického není pořizovateli nic známo, vzhledem k tomu, že takovýmto údajem nedisponuje v územně analytických podkladech. Z čeho pramení taková to odborná znalost území podatelů není jasné, neboť z námítky se to nelze dočíst.

Z „Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území“ vyplývá, že ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, což je v tomto území bohatě splněno. Jak již bylo ale správně řečeno podatel, otázka zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit a není to ani smyslem územního plánu, který v měřítku 1:10 000 ani nemůže postihnout detaily územního a stavebního řízení. Územní plán je koncepčním dokumentem. Není jeho smyslem posuzovat, kam se vejde technická infrastruktura k domům, když tuto v takovémto detailu ani nenavrhuje. Její umístění však připouští jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Ostatně § 22 vyhlášky 500/2006 Sb. se vztahuje k vymezení pozemků, nikoli ploch, které řeší územní plán. Studie, která byla pro toto území pořízena a projednána s dotčenými orgány v příslušné podrobnosti žádnou nezákonnost nepřipouští a je zcela v souladu se všemi předpisy.

8. Dále namítám vnitřně si odporující jednotlivá tvrzení o lokalitě č. 231 obsažená v odůvodnění předmětného návrhu. Na straně jedné pořizovatel uvádí, plocha č. 231 navrhuje zástavbu jediné zde stávající zeleně, na stranu druhou se na tuto zeleň odvolává jako na hodnotu území, kterou je potřebné respektovat. Prohlášení lokality č. 231 prolukou za současného vyjádření potřeby rozvolněné zástavby a výškové regulace do 2NP rovněž nedává smysl, ledaže by zde byly postaveny sice nízkopodlažní, ale velice rozsáhlé objekty k bydlení.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Námitka je zmatečná, v předloženém odůvodnění se žádný takovýto text nevyskytuje

9. Namítám také, že předložený návrh změny územního plánu je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zlínského kraje. Tvrzení obsažené na straně 11 a násl. odůvodnění, že změna nemá vliv na udržitelný rozvoj území, je nepravdivé, neboť tato změna minimálně v plochách č. 231 a č. 1084 významně narušuje environmentální pilíř udržitelného rozvoje nedůvodným zábořem zemědělské půdy a zcela opomíjí možnosti budoucích generací na využití této půdy formou a způsoby známými již předchozím generacím. Předmětný návrh změny územního plánu rovněž odporuje požadavku na podporu péče o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Navrhovaná změna, jak je již shora uvedeno, významně ovlivní přírodní poměry lokality Vršava, umístěním rozvojového záměru ploch č. 231 a č. 1084 do konfliktu se zájmem na ochraně přírodního prostředí a stávající pohody bydlení obyvatel lokality Vršava ovlivní stávající obraz sídla spojením do jednotitého zastavěného celku lokalit Vršava a Jižní svahy. Návrh změny územního plánu dále významně omezuje kulturní dědictví charakteristické pro tuto oblast, a to pasekářské hospodaření. Uvedené lze shrnout tak, že vypořádání se s požadavky nad řazené územně plánovací dokumentace ze strany pořizovatele je čistě formalistické, obdoby a zdaleka neodpovídá skutečnému vlivu navrhované změny na regulované území.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Území, které se nachází mezi panelákovou zástavbou a zástavbou řadovými rodinnými domy není a již nikdy nebude vnímáno či označováno za území pasekářské. Takovéto označení má celá jižní strana Zlína, kde se pasekářské bydlení opravdu nachází. Jedná se o Jaroslavické a Želechovické paseky, které jsou charakteristické rozvolněnou zástavbou, nacházející se na území o rozloze 5, 2 km². Za pasekářské území se rozhodně nemůže vydávat území, ve kterém stojí 3 samostatné rodinné domy a pozůstatek jednoho, který byl majitelce, žádající o zástavbu na svých pozemcích v 60-tých letech vypálen. Jí samotné pak nebyla minulým režimem dána možnost, aby jej obnovila, neboť Směrný územní plán Zlína z roku 1975 počítal, že tyto pozemky budou zahrnuty do ploch občanského vybavení pro sídliště Jižní Svahy. Ostatně sama majitelka, která vlastní velkou část pozemků na Vršavě musela přihlížet tomu, že ti, kteří v současné době brojí proti další zástavbě, stavěli své domy kolem jejich pozemků na zemědělské půdě (vysoce chráněné) a jí tak prakticky znemožnili se o tyto pozemky starat. Územním plánem z roku 1998 byl totiž záměr na zástavbu občanské vybavenosti vypuštěn, ale byla zde umožněna zástavba rodinnými domy a jak již bylo řečeno, pozemky mezi Jižními Svahy a novou zástavbou se staly pro zemědělskou techniku nepřístupné.

Ke změně byly uplatněny kladné stanoviska všech příslušných dotčených orgánů státní správy, které jsou zodpovědné za ochranu území podle zvláštních právních předpisů. Tj. bylo uděleno kladné stanovisko např. z hlediska ochrany ZPF, z hlediska ochrany přírody a krajiny i nadřazeným orgánem z hlediska souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR ZK. Bylo prokázáno, že změna nebude mít závažný dopad na přírodní poměry v lokalitě Vršava a z hlediska celkové koncepce územního plánu je možno odejmout i zbytkovou plochu zemědělské půdy, na které není možné intenzivně zemědělsky hospodařit, když je chráněn zemědělský půdní fond intenzivně obhospodařovaný. Tvrzení, že změnou bude ovlivněno kulturní dědictví území spočívající v pasekářském hospodaření, je přinejmenším pochybné s ohledem na výše uvedené.

10. Dále proti předloženému návrhu změny územního plánu namítám, že zcela opustil ještě v návrhu pro společného jednání požadovanou územní studii a rezignoval i na etapizaci zastavění území podmíněným využitím již dříve zastavitelných ploch na Vršavě. Považuji za nezákonné, že pořizovatel pro návrh změny užívá argumentaci územní studií lokalit č. 231 a č. 1084, jež byla iniciována a uhrazena jedním z vlastníků pozemků v předmětné lokalitě a nebyla pořízena v souladu s § 43 odst. 2 věta druhá stavebního zákona, neboť pořizovatel nevymezil zadání dle § 30 odst. 2 stavebního zákona (obsah, rozsah, cíle a účel), tedy problémy, jejichž řešení by dle § 30 odst. 1 stavebního zákona mohlo významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území lokality, by měla územní studie přinést.

Samotný fakt, že pořizovatel vložil do územně plánovacích podkladů města územní studii pro předmětnou lokalitu, jež nesplňuje ani základní náležitosti předpokládané stavebním zákonem, zcela popírá její legitimitu jako podkladu, jenž může zdůvodnit změnu územního plánu. To co pořizovatel nazývá územní studií a co jako územní studii vložil do systému územně plánovacích podkladů je pouhá zastavovací studie zaplacená vlastníkem pozemku, jež má na zastavění lokality zájem. Tato studie nepracuje s žádnou alternativou řešení území, natož aby měla stanový obsah, rozsah, cíle a účel ze strany pořizovatele a vychází z předpokladu existence dosud neschválené změny územního plánu, mj. z nerozdělení původní lokality č. 231 na dvě části. Součástí pořízení této studie nebylo místní šetření, na němž by se mohli účastnit vlastníci pozemků dotčených zastavěním předmětné lokality, natož, aby byli přizváni k jejímu projednání.

Odkazuje-li se v odůvodnění předmětného návrhu pořizovatel dokonce na územní studii ke změně č. 94A neplatného územního plánu, zdůrazňuji, že se jedná o územně plánovací podklad, jež není možné nadále využít, neboť vychází z odlišných obecných premis stanovených dnes neplatným územním plánem a sloužila k jeho provedení.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Podmínka pořízení územní studie pro lokalitu BI 231 a lokalitu BI 1084 byla vypuštěna z toho důvodu, že studie pro tyto plochy je již zpracována a řádně zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a je tedy platná, tudíž podmínění zástavby výše uvedených plochy jejím zpracováním by bylo bezpředmětné.

Tvrzení, že studie nebyla pořízena v souladu s ust. § 30 konkrétně, že studie byla iniciována vlastníkem pozemku a že pro ni nebylo zpracováno zadání dle § 30 odst. 2, se nezakládá na pravdě. Jednak dle § 30 odst. 2 je možné zpracování územní studie i z jiného podnětu než obce a jednak zadání bylo zpracováno řádně, byly v něm stanoveny všechny předepsané náležitosti a bylo předáno zpracovateli územní studie, o čemž má pořizovatel záznam.

Studie splňuje všechny náležitosti předepsané zákonem pro její pořízení, nad rámec zákona byla projednána i s vlastníky pozemků v řešeném území a dotčenými orgány.

Odkaz na studii z roku 2011 je uveden z důvodu, aby bylo patrné, že bylo vždy prověřováno, zda je možné lokalitu zastavět. Z dalšího textu odůvodnění na str. 31 je jasně patrné, že studie z roku 2011 byla nahrazena nově zpracovanou územní studií z roku 2014, která řeší celé území tedy plochy BI 231 i 1084 a původní studie, pořízena pouze na část území byla vyňata z evidence územně plánovací činnosti.

Co měl, či neměl pořizovatel udělat ve vztahu k pořízené studii jsou pouze domněnky, které nemají oporu v žádném zákonném ustanovení.

11. Závěrem uvádím, že navrhovaná změna využití předmětné plochy naruší soulad přírodních civilizačních hodnot v lokalitě Zlín – Vršava a naruší pohodu bydlení v dané lokalitě.

Na základě shora uvedeného se domnívám, že pořizovatel opětovným začleněním dřívější plochy č. 231, účelově rozdělené na plochy č. 231 a č. 1084, do územního plánu Zlína se shodným funkčním

využitím, jež bylo pravomocně zrušeno správním soudem, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy. Žádám tímto pořizovatele, aby předložil zastupitelstvu návrh na zamítnutí předmětné změny územního plánu. Vyjadřuji přesvědčení, že i v případě, že by snad zastupitelstvo statutárního města Zlína předloženou změnu přijalo v její stávající podobě a dotčené orgány státní správy nekonaly, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že opětovně proti nezákonnému vymezení ploch v územním plánu Zlína zasáhne správní soud.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Z opětovného projednání změny č. 2 s dotčenými orgány a z nového výpočtu prokázání potřeby zastavitelných ploch k aktuálnímu datu nevyplývá, že by lokalita Zlín-Vršava byla v rámci města fenoménem ať již z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu na kterém je intenzivně zemědělsky hospodařeno nebo z hlediska urbanistického a kulturního. Nenachází se zde žádný limit území, který by musel být respektován, ani žádná hodnota území, která by musela být chráněna, či jinak zohledněna mimo vymezený územní systém ekologické stability. Nachází se zde však atraktivní, kvalitní a zdravé životní prostředí, ideální pro bydlení v rodinných domech.

Některé chyby, na které bylo oprávněně poukázáno byly odstraněny a dotčené orgány se k upravené dokumentaci vyjádřily kladně.

Závěrem lze pouze podotknout, že argumentace podatelů odkazující se neustále na pravomocný rozsudek soudu, kterým byla lokalita zrušena a záměrné ignorování a zpochybňování řádného vyhodnocení potřeby této plochy pro bydlení považuje pořizovatel za snahu vyhnout se přiznání si toho, že i jejich domy narušily původní kvalitní životní prostředí i zemědělský půdní fond a není relevantní to, že jejich domy byly postaveny dříve, neboť vlastnické právo všech vlastníků musí mít stejný zákonný obsah.

Jestliže v dané lokalitě domy stojí, příjezdová komunikace k novým domům splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírodního prostředí v dané lokalitě není natolik intenzivní, resp. není žádný, pak není dán zákonný důvod, pokud je prokázána potřeba této plochy v rámci města Zlína, aby na Vršavě nemohly stát další rodinné domy.

8.

Námitka ze dne 10. 3. 2015

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, vymezených v návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína, tímto podávají v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona Č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námitku k návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína (dále jen návrh změny č. 2 územního plánu), k níže uvedeným bodům:

Podatelé nesouhlasí s navrženým způsobem vymezení koridoru "pravobřežní kapacitní komunikace", konkrétně s vymezením ploch s označením DS 141 a DS 142, jako ploch dopravní infrastruktury (DS) pro stavbu "pravobřežní komunikace", a "distribuční uzel Čepkov", označených v návrhu změny č. 2 územního plánu jako dílčí změna ZM2. 04. Podatelé požadují, aby byly plochy pro "pravobřežní komunikaci" v k.ú. Prštné a Zlín v novém územním plánu vymezeny při respektování následujících zásad:

- a) Plochy pro "pravobřežní komunikaci", v úseku od místa křížení "pravobřežní komunikace" s "Prštnskou příčkou" po křižovatku "u Lidlu" pod Jižními svahy, budou vymezeny v souladu s vymezením ploch pro existující místní silniční komunikace (podél toku Dřevnice -viz příloha č. 1),
- b) Plochy s označením DS 141 (P17, Zlín, DS, kapacitní dopravní propojení, pravobřežní komunikace) a DS 142 (P17, Zlín, DS, kapacitní dopravní propojení -distribuční uzel Čepkov) a graficky uvedené v Hlavním výkrese, výkrese dopravní infrastruktury a výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jejichž vymezení jde nad rámec ploch pro existující místní silniční komunikace podle platného územního plánu města Zlína, budou z návrhu změny č. 2 územního plánu zcela vypuštěny,
- c) Vymezení ploch pro "pravobřežní komunikaci" v územním plánu umožní její budoucí propojení ze severní strany na hlavní dopravní trasu směrem na Jižní Svahy za účelem odklonu a svedení části toku dopravy mimo část středu města, avšak s minimálními dopady na okolní zástavbu,
- d) Plochy DS 141 a DS 142, vymezené v návrhu změny č. 2 územního plánu pro "pravobřežní

komunikaci" nad rámec v současné době existujícího systému místních silničních komunikací, budou vymezeny pro funkční využití SO.1 -Plochy smíšené v centrální zóně -městske centrum.

- e) Pokud zůstane v návrhu změny územního plánu zachován požadavek na zpracování územní studie jako nezbytné podmínky pro rozhodování v plochách DS 141 a DS 142, což podatelé považují za samo o sobě nevhodné (podrobněji viz odůvodnění níže), pak podatelé požadují, aby bylo zároveň stanoveno, že lhůta pro pořízení této územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti činí maximálně 1 rok od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Zlín.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Plochy s označením i. č. 141 (P17, Zlín, DS s využitím pravobřežní komunikace) a i. č. 142 (P17, Zlín, DS s využitím distribuční uzel Čepkov) -viz příložená grafická příloha č. 1

Návrh na rozhodnutí: Námitky se zamítají mimo bod e)

Odůvodnění:

Podání je celé vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé vlastní pozemky v plochách DS 141 a DS 142 a jsou tudíž přímo dotčeni návrhem změny.

Add a) Z nadřazené dokumentace ZÚR ZK vyplývá povinnost zpřesnit vedení koridoru PK 04, kapacitní silnice, navržený ZÚR ZK. Takovýto úkol není možné splnit tím, že bude ponechán platný stav místní silniční sítě, jak je požadováno. Projektant má povinnost navrhnout adekvátní plochu pro dopravu.

Add b) Z výše uvedeného důvodu nemohou být vypuštěny návrhy DS 141 a DS 142

Add c) Kapacitní komunikaci nelze vést po stávající dopravní síti, když ZÚR ZK pro ni navrhuje novou plochu, je povinností projektanta tuto plochu zpřesnit a vymežit tak, aby odpovídala danému účelu.

Add d) Plochy DS 141 a DS 142 nemohou být ani v budoucnu po vypuštění zpracovány jako SO.1 vzhledem k tomu, že v okolí je vymezena funkce SP plocha smíšená výrobní a SO.1 jsou plochy smíšené centra. O centrum se zde nejedná.

Add e) Vyhovuje se, v průběhu roku 2016 bude pořízena územní studie, která upřesní vedení kapacitní komunikace a následnou změnou územního plánu uvolní nepotřebné pozemky pro její vedení.

Textová část byla upravena následovně:

„Pro územní studii s ozn. US 43 je navržena lhůta do 1 roku od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Zlína“

Podrobnější odůvodnění dále viz vyhodnocení jednotlivých bodů odůvodnění navrhovatele 1-4.

Odůvodnění námitky navrhovatele:

Obsahem návrhu změny č. 2 územního plánu je mimo jiné vymezení "pravobřežní komunikace", vedené údolím řeky Dřevnice. Pro tuto "kapacitní komunikaci" vymezuje návrh změny č. 2 územního plánu, jako "Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava -DS" plochy označené v návrhu jako plochy i.č. DS 141 a DS 142. "Pravobřežní komunikace".

Vymezení ploch DS 141 a DS 142, které zasahují do níže uvedených nemovitostí podatelů, v navrženém rozsahu, představuje zásadní zásah do práv podatelů, aniž by pro takovýto zásah existovaly racionální a legitimní důvody.

1. Podklady pro vymezení "pravobřežní komunikace" a jejich nedostatečné zohlednění pořizovatelem

V současnosti jsou hlavními podkladovými materiály pro vymezení "pravobřežní komunikace" v územním plánu Zlína následující dokumenty:

- o Politika územního rozvoje ČR (PUR ČR), schválená vládou v roce 2009, kde je v oddílu silniční doprava vymezen koridor "kapacitní silnice" pod označením S9 -vymezení Otrokovice (R55) - Zlín (R49). Podle návrhu aktualizace č. 1 PÚR ČR, zveřejněného na <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/KoncepcieStrategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky/Navrh-Aktualizace-c-1-Politiky-uzemniho-rozvoje-CR> , má však být tato "kapacitní komunikace" z PÚR ČR zcela vypuštěna (článek 118 PÚR ČR, který ji vymezoval, je navržen ke zrušení -viz str. 51 srovnávacího textu, bod 168 na str. 20 návrhu Aktualizace PÚR ČR). V odůvodnění návrhu aktualizace PÚR ČR, se k tomu uvádí, že *"Bylo prověřeno, že se nejedná o záměr republikového významu, záměr se týká území pouze jednoho kraje v rámci rozvojové oblasti OB9 a studie "Posouzení pravobřežní komunikace" ke splnění záměru neprokázala, že by tento záměr řešil v kontextu s jinými záměry problémy významnější než nadmístní."*

Tuto skutečnost návrh změny č. 2 ÚP Zlína nijak nezohledňuje. Lze přitom předpokládat, že

aktualizace PÚR ČR bude vládou schválena dříve, než bude projednána a schválena předmětná změna ÚP Zlína.

Vyhodnocení a odůvodnění:

Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky č.1 byla schválena usnesením vlády 17. 4. 2015. Koridor pro „Kapacitní komunikaci“ S9 z ní byl skutečně vypuštěn, což bylo jedním z požadavků Zprávy o uplatňování PÚR. Vzhledem k tomu, že bylo studií prověřeno, že případná realizace pozemní komunikace S9 nebude mít žádný významný vliv přesahující hranice kraje a že koridor pro vedení tohoto záměru je již stabilizován ve vydaných ZÚR Zlínského kraje, byl tento záměr vypuštěn. Jeho vypuštění z PÚR tedy nemá vliv na to, aby byl vypuštěn z územně plánovací dokumentace, resp. ze změny ÚP Zlína.

Odůvodnění námítky navrhovatele pokračování bodu 1 :

o Zásady územního rozvoje Zlínského kraje (ZÚR ZK), schválená v roce 2008, ve znění aktualizace z r. 2012, vymezují koridor pro záměr "kapacitní komunikace", kterým byl nahrazen původní termín (ve znění ZÚR ZK z roku 2008) "silnice I. třídy pravobřežní" (viz článek (88) části 8. POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ na str. 18 textové části aktualizace ZÚR ZK). Krajský úřad Zlínského kraje odůvodnil ve svém posouzení právního stavu ke dni 5. 10. 2012 a k výslednému zpracování Aktualizace ZÚR (str. 40-41) důvody pro vyznačení koridoru kapacitní komunikace takto: *"Aktualizace ZÚR ZK je pořízena na základě Zprávy o uplatňování ZÚR ZK v uplynulém období 2008-2010 (dále též Zpráva). Zpráva byla před jejím předložením zastupitelstvu kraje konzultována s dotčenými orgány a obcemi kraje. Zprávou bylo odsouhlaseno, že dopravní záměry budou upraveny pouze v rozsahu dání do souladu s PÚR ČR 2008 a že koncepce dopravy nebude součástí této aktualizace ZÚR ZK a bude řešena samostatně až následnou aktualizací na základě aktualizace Generelu dopravy Zlínského kraje, který v té době ještě nebyl dokončen. Tento postup nebyl dotčenými orgány ani obcemi Zlínského kraje zpochybněn. Zprávu schválilo Zastupitelstvo Zlínského kraje usnesením č. 03621Z12/10 ze dne 15. 09. 2010. V souladu s ust. § 42 odst. 2 stavebního zákona je aktualizace ZÚR ZK zpracována a projednána v rozsahu měněných částí. Na základě schválené zprávy tedy zůstává vymezení dopravních koridorů v aktualizovaných ZÚR ZK zcela beze změn a je měněno pouze názvosloví, a to v souladu s terminologií nadefinovanou v Politice územního rozvoje ČR 2008".*

Je tedy zřejmé, že vymezení koridoru "kapacitní komunikace" v ZÚR ZK v jeho současné podobě vychází z dosavadního znění PÚR ČR, tedy mj. z předpokladu, že "kapacitní komunikace" je záměrem republikového významu. Schválením aktualizace PÚR ČR v navrženém znění (viz výše) se proto ZÚR ZK v části týkající se kapacitní komunikace dostanou do rozporu s PÚR ČR. ZÚR ZK nemohou po schválení návrhu aktualizace č. 1 PÚR ČR platně vymezovat koridor "kapacitní komunikace" tak, jak je vymezen a odůvodněn v současnosti. Bude tedy povinností Zlínského kraje uvést ZÚR do souladu s následně schválenou PÚR, resp. její aktualizací (viz § 41 odst. 4 stavebního zákona). Lze důvodně očekávat, že dojde k výraznému zúžení koridoru pro předmětnou komunikaci, případně k jeho úplnému vypuštění ze ZÚR ZK. Komunikace rovněž, v návaznosti na její vypuštění z PÚR ČR, nebude moci v ZÚR ZK být nadále označena jako silnice I. třídy (srov. ust. § 5 odst. 2 písm. a) zákona Č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění).

o Generel dopravy Zlínského kraje z roku 2004 (aktualizovaný v roce 2011) vymezuje "kapacitní komunikaci" jako "rozvojový záměr Otrokovice (R55)-Zlín-(R49), a to z důvodu "potřeby nového propojení R55 s rozvojovým záměrem koridoru R49", tj. ze stejných důvodů jako PÚR ČR. I ve vztahu k tomuto dokumentu je tedy nutné zohlednit skutečnosti, uvedené výše, tedy předpokládané vypuštění záměru z PÚR ČR.

Generel definuje koridor pro kapacitní komunikaci jako *"výhledovou rezervu Pravobřežní komunikace pro odlehčení silnice 1/69 (nyní 1/49) a centra Zlína, která bude mít "ve výhledovém čtyřpruhovém uspořádání dostatečnou kapacitu do roku 2030"* (str. 19 -20 návrhu výhledové koncepce aktualizace generelu). Nejvhodnější napojení Zlína na R49 je podle generelu z hlediska výhledových intenzit čtyřpruhovými komunikacemi na západě -Otrokovice, severu -Fryšták a východě -Lípa. Z uvedeného je zřejmé, že kapacitní komunikace je v generelu výhledově plánována jako maximálně čtyřpruhová komunikace bez bližšího určení.

o V této souvislosti podatelé odkazují i na str. 70 textové části odůvodnění územního plánu Zlína, vydaného opatřením obecné povahy zastupitelstva města Zlína č. 1/2011, kde je k záměru "kapacitní komunikace" výslovně uvedeno, že pro stávající i budoucí intenzitu dopravy "plně postačí 2 pruhy".

Z výše uvedeného je zjevné, že záměr "pravobřežní komunikace" nebude vzhledem k plánovanému vypuštění z PÚR ČR stavbou republikového významu. Z toho rovněž vyplývá, že nepůjde o dálnici, rychlostní komunikaci ani silnici I. třídy.

Poživatel by si s ohledem na tyto skutečnosti měl dále ověřit, zda bude za těchto okolností Zlínský kraj ochoten být vlastníkem, resp. investorem předmětné komunikace a její stavbu financovat. Pokud by tomu tak nebylo, nemohlo by jít ani o záměr nadmístního významu a rovněž ani o komunikaci II. nebo III. třídy (ust. § 9 odst. 1 zákona Č. 13/1997 Sb.).

Pokud by se výše uvedený předpoklad potvrdit, mohlo by v případě "pravobřežní komunikace" jít nanejvýš o místní komunikaci. Tato skutečnost by nepochybně významně limitovala její parametry.

Podatelé dále poukazují na skutečnost, že se rovněž změnila i faktická situace v lokalitě plánovaného záměru. Ředitelství silnic a dálnic realizovalo rekonstrukci silnice 1/49 v úseku Malenovice - Otrokovice, kterou uvedlo do provozu v červenci 2013. Dvoupruhová komunikace byla rozšířena na čtyřpruhovou, směrově nedělenou silnici. Silnice 1/49 je páteří pozemní komunikací Podřevnického údolí a tvoří spojnici měst Otrokovice - Zlín - Vizovice. Její další pokračování zajišťuje dopravní spojení s okresem Vsetín a se Slovenskou republikou. Připojení na silnici 1/55 v Otrokovicích umožňuje dopravní spojení s okresy Kroměříž, Uherské Hradiště, Jihomoravský kraj a se Slovenskou republikou. Rekonstrukcí tohoto úseku a rozšířením silnice na čtyřpruhovou tak byly vesměs zajištěny cíle, které pro kapacitní komunikaci stanovila PÚR ČR (a na ni navazující Generel dopravy ŽK -viz výše).

Již výše uvedené skutečnosti samy o sobě nasvědčují závěru, že není nijak odůvodněné vymezovat pro "pravobřežní komunikaci" koridor o šířce až 200 m.

Vyhodnocení a odůvodnění:

Poživatelé jsou tyto skutečnosti dostatečně známy, ať už se bude situace kolem pravobřežní komunikace v budoucnu odvíjet jakkoli, je nesporné, že dokud nebude ZÚR ŽK podruhé aktualizována s tím, že zohlední výše uvedené skutečnosti, nemá pořivatel pravomoc, plochu pro vedení kapacitní komunikace z územního plánu Zlína, potažmo jeho změny, vypustit, ani více zužovat. Důvody pro vymezení šíře v podobě, která je předkládána ve změně č. 2 jsou dále komentovány níže.

Odůvodnění námítky navrhovatele:

2. K prověření potřebné šíře koridoru pro "pravobřežní komunikaci a jeho dostatečnému zúžení by mělo dojít již při vydání změny územního plánu

Podle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán "v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje". Ačkoliv je v současném znění ZÚR ŽK vymezena "kapacitní komunikace" jako záměr nadmístního významu v širokém koridoru (viz výše), vyplývá z citovaného ustanovení, jakož i ze skutečností uvedených výše ad. 1 povinnost pořivatele vymezit v územním plánu pouze tak široký koridor pro předmětnou dopravní stavbu, by toto vymezení mohlo být dostatečně určitým podkladem pro navazující rozhodnutí a zároveň aby omezovalo dotčené vlastníky pouze v nezbytně nutné míře. Tomu odpovídá výše uvedený požadavek podatelů na vymezení ploch DS 141 a DS 142 pro dopravu v rozsahu současného systému místních silničních komunikací, a ostatních částí těchto ploch pro funkční využití SO.1 -Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum.

Poživatel se nezabývá tím, jaké budou konkrétní budoucí parametry "pravobřežní komunikace". Přitom uvádí, že tato skutečnost není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (str. 37 návrhu OOP). Podatelé jsou opačného názoru, který deklarovali již ve svých připomínkách. Uvedeným postupem pořivatel porušuje zejména ust. § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona (tedy požadavky konkretizace veřejných zájmů a hospodárného využívání zastavěného území) a s § 19 odst. 1 písm. e), j) a m) stavebního zákona (s úkoly stanovit podmínky zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a pro ochranu území podle zvláštních předpisů - tedy mj. ve vztahu k vymezení ochranných pásem komunikací podle zákona o pozemních komunikacích). Takovéto "vymezení" předmětné stavby nelze považovat ani za odpovídající obsahu a účelu územního plánu podle § 43 odst. 1 stavebního zákona (viz výše). Rovněž nelze toto vymezení považovat za odpovídající požadavku Přílohy č. 7, bodu I. 1) b) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, podle něž textová část územního plánu obsahuje "koncept veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění". Nelze hovořit o existenci koncepce a podmínek pro umístění u dopravní stavby, u níž není ani stanovena její kategorie.

Návrh změny č. 2 ÚP předpokládá, že kategorii "Pravobřežní komunikace", její šířkové a výškové uspořádání prověří územní studie, která má být podmínkou pro další rozhodování o této komunikaci a

jež by měla rovněž "zpřesnit vymezenou plochu" Podle odůvodnění návrhu opatření obecné povahy (str. 36) nelze "bez podrobnějšího prověření vymezenou plochu zmenšovat".

Podatelé s tímto názorem pořizovatele nesouhlasí. Ze skutečností uvedených výše ad. 1 vyplývá, že pořizovatel nezohlednil veškeré okolnosti, které by měl při vymezení koridoru pro předmětnou komunikaci vzít v úvahu. Podle již citovaných ustanovení stavebního zákona má ke konkrétnímu prověření a konkretizaci záměru dojít již při pořizování územního plánu a nemělo by být dále odkládáno.

Kromě toho podle ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona platí, že pokud dojde ke zrušení části územního plánu soudem, má obec bezodkladně pořídit změnu územního plánu, která nahradí zrušené části. Od zrušení částí územního plánu Zlína z roku 2011, vymezujících v plochách 141 a 142 koridor "pravobřežní komunikace", již uplynuly více než dva roky. Tato doba byla dle přesvědčení pořizovatelů dostatečně dlouhá k tomu, aby pořizovatel prověřil aspekty, které nyní uvádí jako předpokládaný obsah (podmínky) územní studie. Pořizovatel mimo to v prezentaci na veřejném projednání návrhu změny č. 2 ÚP Zlína dne 4.3.2015 uvedl, že aktuálně pro území města Zlína pořizuje generel dopravy. Podle podatelů by bylo logickým postupem pořizovatele, kdyby nejprve dokončil tento generel, a poté vymezil pro .. pravobřežní komunikaci", při stanovení její konkrétní kategorie, koridor v dostatečně konkretizované a pouze v nezbytně nutné šíři.

Pokud pořizovatel tvrdí, že aktuálně nemá dostatečné podklady k této konkretizaci, je nelogické, že zároveň na str. 37 návrhu opatření obecné povahy odůvodňuje navrženou širší koridoru v plochách DS 141 a DS 142 odkazem studie společnosti Mott MacDonald z let 2002 a 2008 a z nich údajně vyplývající potřebu vybudovat v uvedených plochách úrovně a mimoúrovňové křižovatky a další opatření (přičemž ovšem jsou údajně „proměnlivé názory na tvary křižovatek". Například potřeba a možnost vymezení mimoúrovňových křižovatek vzhledem k pravděpodobné kategorii budoucí komunikace (ne vyšší než II. třídy, pravděpodobně pouze místní) se jeví jako značně nereálné.

Na základě výše uvedeného jsou podatelé přesvědčeni, že vymezení koridoru pro "pravobřežní komunikaci" v navržené šíři a odklad její budoucího (nejistého) zúžení až po zpracování územní studie nemá za existujícího skutkového stavu oporu v právních předpisech a dále prohlašuje zásah do vlastnického práva navrhovatelů.

Pokud se však pořizovatel rozhodne na požadavku na zpracování územní studie pro .. pravobřežní komunikaci" trvat, požadují podatelé, aby byla do návrhu změny ÚP doplněna lhůta pro pořízení této územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, a to maximálně 1 rok od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP.

Vyhodnocení a odůvodnění:

O tom, že není nutné specifikovat kategorii navržené komunikace, již jednou rozhodl Krajský soud a to ve svém rozsudku č. 63 A 6/2012 v části 99 a 100, kde je uvedeno, že již ze samotného slova "plánování" je zřejmé zaměření tohoto procesu do budoucna. Tento charakter plyne i ze základního vymezení cílů a úkolů územního plánování uvedených v §18 a § 19 stavebního zákona. Nic tak nebrání tomu, aby v územním plánu byly vymezeny též stavby dopravní infrastruktury, jejichž realizace je např. z finančních důvodů předpokládána v delších časových horizontech a jejich konkrétní parametry tak nejsou ještě zcela prověřeny.

Toto je právě případ pravobřežní komunikace. V případě staveb dopravní infrastruktury je třeba mít na paměti, že doprava není snadno regulovatelná a může se v závislosti na řadě proměnných v čase měnit. Pro účely územního plánování je pak podstatné co nejpřesnější definování funkce a předpokládaný dopravní a urbanistický význam.

Změna územního plánu tak definuje komunikaci jednoznačně, jako kapacitní silnici, která má převést stávající i budoucí intenzity dopravy, dále viz odůvodnění.

Změna územního plánu č.2, která řeší zrušené části územního plánu je pořizována bezodkladně, tj. hned, co k tomu byly dány zákonné předpoklady. Nejdříve bylo nutné pořídit právní stav územního plánu po vydaných změnách 1A a 1B. To, že město pořizuje generel dopravy až po té, co má vydaný územní plán není na závadu, opačně na základě tohoto dokumentu může být územní plán aktualizován, k čemuž slouží zpráva o uplatňování územního plánu, která se zpracovává do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu a práce na ní již započaly. Územní studie, která je podmínkou využití plochy dopravy DS pro kapacitní komunikaci je v současné době pořizována. Zadání pro její pořízení se chystalo již v minulém roce. Na základě studie Mott MacDonald, která byla **podkladem** (nikoli závazným) pro trasování komunikace byla navržena plocha pro dopravu v předkládané podobě jako výsledek projednání variant konceptu a kompromis mezi dotčenými orgány, městem a veřejností. Teprve územní studie, která je podmínkou pro rozhodování v území a pořizovaný generel dopravy může dát odpověď na budoucí zatřídění této komunikace a na základě toho může být zpřesněna plocha pro dopravu tak, aby byly v maximální míře šetřeny vlastnická práva k pozemkům a stavbám.

Požadavku na to, aby data o této studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti do roku od nabytí účinnosti změny č. 2 je vyhověno.

Odůvodnění námítky navrhovatele

3. Zásah do práv podatelů vymezením koridoru pravobřežní komunikace v plochách DS 141 a DS 142
Navržený rozsah a šíře koridoru pro "pravobřežní komunikaci", v plochách DS 141 a DS 142 podle návrhu změny č. 2 územního plánu by představoval neakceptovatelný, neodůvodněný a neproporciální zásah do práv vlastníků pozemků, na nichž jsou tyto plochy vymezeny, včetně podatelů. Vymezený koridor až 200 m (což odpovídá stavbě dálnice!) pro komunikaci, která téměř jistě nebude silnicí vyšší kategorie, než II. či III. třídy, a s velkou pravděpodobností bude místní komunikací, je zcela nepřiměřený. Je rovněž zcela zřejmé, že komunikace o této šíři z řady důvodů (mj. finančních) nikdy realizována nebude. Podatelé nemohou v žádném případě akceptovat blokování svých pozemků nad nezbytně nutnou mírou, tedy nad rámec konkrétní projektové dokumentace.

Toto konstatování platí tím spíše s ohledem na výše citované týkající se výhledových intenzit dopravy, pro které jsou dostatečné 2 pruhy (str. 70 textové části odůvodnění platného územního plánu Zlína z roku 2011). Dvoupruhová komunikace přitom má obvykle šíři cca 20 m, rozhodně nedosahuje šíře 100 m a více. Zároveň ze skutečnosti, že v některých místech má koridor vymezený v územním plánu pro pravobřežní komunikaci šíři pouze cca 20 m, vyplývá, že takováto nebo obdobná šíře bude pro umístění pravobřežní komunikace dostatečná po celé délce komunikace, a neexistuje proto žádný relevantní důvod, proč by v některých místech (například na pozemcích podatelů) měl být tento koridor mnohanásobně širší. Je naprosto zřejmé, že za této situace je vymezení koridoru o šířce až 200m zcela neodůvodnitelným zásahem do práv vlastníků dotčených nemovitostí a nelze s ním zásadně souhlasit.

Vyhodnocení a odůvodnění:

ÚP reguluje možné způsoby využití určitého území, je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Plocha pro celou kapacitní komunikaci byla v návrhu ÚP v souladu s PUR ČR, ZÚR ZK a na základě územně plánovacího podkladu zpracovaného firmou Mott MacDonald, jemuž předcházela studie proveditelnosti pro tuto komunikaci, navržena a zpřesněna tak, aby případná nevyhnutelná omezení vlastnických a jiných ústavou garantovaných práv byla ústavně legitimní, opírající se o zákonné cíle, a aby byla činěna pouze v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Podatelé namítané zúžení koridoru kapacitní komunikace bylo v návrhu ÚP provedeno v souladu s výše definovanými zákonnými podklady pro pořízení ÚP, s vyloučením jakékoliv svévole a je důkazem toho, že vymezení bylo činěno tak, aby vlastnická práva byla dotknuta v co nejmenší míře, když v některých místech je zúžení na zmiňovaných 20 m, viz doplněná situace v odůvodnění.

Územní plán nemůže vymezit konkrétní trasu, pouze v případě, že by existovala dokumentace pro stavební povolení, není to ani jeho cíl. Územní plán má vymezit plochu - koridor, ve kterém lze budoucí komunikaci umístit a to v dostatečné šíři, aby nemusel být měněn po té, co bude zpracována projektová dokumentace na základě konkrétního zadání a zaměření terénu. Je to stejné, jako když je navržena plocha pro bydlení. Ta se také v územním plánu nevymezuje přesně na dům, ale tak, aby se v ní dal dům umístit podle konkrétních představ stavitele a aby se v ní dalo umístit vše, co k domu patří.

To, že je územním plánem někde navržen koridor užší a někde širší (nejúžší i nejširší právě v části, která je navrhovateli napadena) je právě z důvodu, že pro vymezení pravobřežní komunikace byly zpracovány a projednány územní podklady. Dle těchto podkladů bylo seznatelné i výškové uspořádání navržené komunikace a místa, kde jsou navrhovány křižovatky jak úrovňové, tak mimoúrovňové. Plocha pro dopravu má být navržena v dostatečné šíři, protože v ní samotné není realizováno pouze těleso samotné komunikace, ale musí se do ní umístit jak násypy, tak zářezy včetně přeložek technické infrastruktury. Stejně jak je proměnlivý názor na funkci a kategorii komunikace, dle toho jak je realizována stavba navazující dopravní sítě, jsou proměnlivé i názory na tvary křižovatek. Územní plán proto navrhuje takovou plochu, která je schopna pojmout různá řešení (ta jsou většinou známa až po konkrétním zaměření a projektové dokumentaci). Šířka plochy pro dopravu DS 142 je právě příkladem, kde její vymezení muselo být velkorysejší, protože v této části má být řešen významný dopravní uzel, napojující Jižní Svahy s 20 000 obyvateli s centrem města a s „pravobřežní komunikací“ viz odůvodnění. Dle metodiky, kterou vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj k vymezení koridorů veřejné dopravní infrastruktury v územním plánu z roku 2014 je stejně jako ve změně č. 2 uvedeno, že je nutno brát v úvahu, že v rámci koridoru, který zasahuje do vlastnické struktury

vymezené v katastrální mapě, může v konečné podobě stavba měnit svoji polohu. Nelze tudíž do doby než bude vydáno územní rozhodnutí pro stavbu jednoznačně určit míru ovlivnění jednotlivých pozemků a to z důvodu:

- jednotlivé objekty, tvořící celou objektovou skladbu stavby DI (tj. hlavní stavba i stavby související), nejsou v koridoru znázorňovány. Pro potřeby uskutečnění VPS, resp. celé objektové skladby stavby, lze práva ke všem pozemkům, které jsou dotčeny takto vymezeným koridorem, odejmout nebo omezit (§170 SZ)
- pokud není k dispozici záborový elaborát, kterým jsou identifikovány pozemky nebo jejich části potřebné pro uskutečnění umístění DI včetně souvisejících staveb, není vhodné a ani žádoucí vypisovat předkupní právo
- koridor je zpravidla vymežován jako plocha protáhlého tvaru o proměnlivé šířce tak, aby pojala jak bylo výše uvedeno svahy, zářezy, opěrné zdi, stavby mostů, tunely, odvodnění, odpočívadla, protihlukové opatření, apod. a dále stavby vyvolané jako přeložky inženýrských sítí, přeložky účelových komunikací atd.
- vymežovat návrhy DI ve formě koridoru je nutné. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení i při provádění stavby se vyskytnou situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby.

Vymežit v územním plánu plochu dopravy pro kapacitní komunikaci je povinností, vyplývající ze stavebního zákona, konkrétně z § 36 odst.5.

Odůvodnění námítky navrhovatele, pokračování bodu 3:

Vlastnické právo je na ústavní úrovni chráněno čl. 11 Listiny základních práva svobod (dále jen "Listina"). Jakékoli omezení nebo výjimku z určitého základního práva lze uplatnit jen ve prospěch ochrany jiného základního práva nebo ve prospěch ústavně chráněné hodnoty, přičemž tato výjimka musí být zároveň přiměřená k cíli, který se omezením nebo výjimkou sleduje.

Ústavní soud opakovaně dovedl tyto závěry z čl. 1 odst. 1 Ústavy, jakož i z čl. 4 odst. 4 Listiny, a zároveň vymezil základní kritéria hodnocení proporcionality posuzování právních norem z hlediska jejich ústavnosti, (srov. například nálezy ze dne 28.1.2004, sp. zn. Pl. ÚS 41/02, nebo ze dne 14. 7. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 34/04. Tato kritéria lze analogicky uplatnit i v rámci posouzení zákonnosti opatření obecné povahy (územního plánu), jak konstatoval NSS například v rozsudku ze dne 9. 8. 2010, č.j. 4 Ao 4/2010 -195, podle nějž *"Poslední krok přezkumu opatření obecné povahy, který je často zásadní, vychází rovněž z bohaté judikatury Ústavního soudu (např. náleze ze dne 12. 10. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 4/94, publikován pod č. N 46/2 SbNU 57, náleze ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. Pl. ÚS 41/02, publikován pod č. N 10/32 SbNU 61, nebo náleze ze dne 1. 7. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 9/07), která vnímá princip proporcionality zejména jako základní nástroj při řešení kolize základních práv, případně ústavním pořádkem chráněných veřejných statků.*

Zásadní význam pro výklad obsahu požadavku proporcionality ve vztahu k přezkumu zákonnosti územních plánů má zejména usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120, v němž NSS v této souvislosti především uvedl, že *"Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)".*

V rozsudku ze dne 16. 6. 2011 č.j. 7 Ao 2/2011-127, v NSS uvedl že *"Všechny nástroje právní regulace, od ústavních pravidel přes zákony, podzákoné právní předpisy, hybridní akty typu opatření obecné povahy až po rozhodnutí či jiné individuální akty aplikace práva, v sobě tento střet svobody jednotlivce a demokraticky vyjádřené vůle většiny implicitně obsahují. Právě proto je jedním ze základních ústavních požadavků na právní regulaci to, aby byla prováděna podle zásad subsidiarity a minimalizace zásahu do právní sféry jednotlivce, tedy tak, aby omezení svobody jednotlivce rozhodnutími většiny byla pokud možno zdrženlivá a založená na vážných a racionálních důvodech, a pokud již je k nim přikročeno, aby byla provedena tím nejšetrnějším rozumně dosažitelným způsobem."*

V rozsudku ze dne 2. 6. 2011, č.j. 2 Ao 3/2011 -150 pak NSS konstatoval, že „Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby-v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření

obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)."

Podatelé jsou přesvědčeni, že z výše uvedených důvodů vymezení "pravobřežní komunikace" v napadeném opatření obecné povahy uvedeným základním kritériím a podmínkám "testu proporcionality" nevyhovuje. Kritérium potřebnosti by toto vymezení splňovalo pouze v případě, že by adresáty regulace (dotčené osoby, zejména dotčené vlastníky) co nejméně omezovalo. Zároveň by muselo být splněno kritérium minimalizace zásahů, tedy následek vymezení ploch pro pravobřežní komunikaci (v rozsahu, v jakém jsou v územním plánu vymezeny) by musel být úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu). Tak tomu však dle přesvědčení podatelů v žádném případě není.

Vymezení ploch (koridoru) pro stavbu "pravobřežní komunikace" v navržené šíři zcela bezdůvodně a bez ústavně legitimního a o zákonné cíle opřené důvodu, zásadním způsobem omezuje podatele v jejich vlastnickém právu k níže uvedeným nemovitostem, které nabyli v dobré víře a v důvěře v možnost v jejich využití v souladu s dříve platným územním plánem města Zlína. Podatelé přitom upozorňují, že mimo jiné z důvodu nedostatečného zdůvodnění dodržení zásad proporcionality a zákazu diskriminace zrušil Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 8. 2. 2013, č.j. 63 A 6/2012-227 ÚP Zlína z roku 2011 v částech vymezujících plochy DS 141 a DS 142 (viz bod 108 na str. 23 rozsudku krajského soudu). Podatelé jsou toho názoru, že pořizovatel by měl rozhodnutí soudu respektovat a změnit svůj přístup k řešení předmětných ploch, pokud chce předmětné plochy skutečně a smysluplně regulovat.

Vyhodnocení a odůvodnění:

Pořizovatel rozhodnutí soudu respektuje. Soud zrušil koridor pro pravobřežní komunikaci proto, že z napadeného opatření obecné povahy nevyplývalo, že by se pořizovatel otázkou dodržení zásad proporcionality a zákazu diskriminace při vymezení koridoru pro dopravu skutečně zabýval. Tento nedostatek pořizovatel resp. projektant odstranil, když v odůvodnění zdůvodňuje variabilitu koridoru a na základě předložené připomínky podatele odůvodnění ještě dále doplňuje.

Co se týká šíře koridoru je zdůvodněno výše.

Odůvodnění námítky navrhovatele, pokračování bodu 3:

Podatelé v této souvislosti již ve svých námítkách podaných v září 2011, opakovaně uvedli, že nechtějí blokovat rozvoj a dopravní obsluhu centra města Zlína prostřednictvím "pravobřežní komunikace" a jsou proto ochotni umožnit vedení této komunikace po pozemcích ve svém vlastnictví. Podatelé navíc již dříve předložili variantu dopravního řešení v předmětném území dle generelu dopravního řešení v Baťově areálu, zpracovaného renomovanou odbornou společností PROJEKTOVÝ ATELIER DUA, S.LO. (Praha) v červenci 2009. V roce 2013 pak byl zpracován aktualizovaný Generel dopravy společnosti HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o.. Generel zohledňuje i výhledové kapacity dopravy s ohledem na již dnes rozpracované a zahájené investiční záměry v území. Současně řešení navržené v generelu odpovídá i výše ad. 1 shrnutým skutečnostem a podkladům, z nichž vyplývá, že "pravobřežní komunikace" rozhodně nebude realizována v rozsahu, který pořizovatel původně předpokládal. (viz přílohu č.2)

Vyhodnocení a odůvodnění:

Co se týká zmiňovaného řešení renomovanou odbornou společností PROJEKTOVÝ ATELIER DUA, s.r.o. (Praha) z července 2009, tak toto řešení nebylo nikdy městem odsouhlaseno a nebylo také projednáno a odsouhlaseno dotčenými orgány státní správy, zejména Ministerstvem dopravy ČR nebo Odborem dopravy Krajského úřadu Zlínského kraje. Toto řešení je vytržené z kontextu, nebylo nikdy projednáváno ani jako variantní řešení vedení pravobřežní komunikace ve vztahu k ZÚR ZK a nebylo nikdy předloženo nadřízenému orgánu na úseku územního plánování Krajskému úřadu Zlínského kraje, aby odsouhlasil jeho soulad se ZÚR ZK, což by ani nebylo možné, vzhledem k tomu, že se jedná o malou část bez příslušných vazeb na pokračování průběhu komunikace celým správním územím a nenaplnuje požadavek na vedení kapacitní komunikace. Toto dopravní řešení a požadavek na jeho zpracování je tak naprosto irelevantní.

Co se týká aktualizovaného generelu dopravy společnosti Haskoning DHV Czech Republic, spol. s r.o. domníváme se, že se jedná o dopravně kapacitní posouzení zejména záměru „Fabrika“ na nejbližší okolí a to křižovatky x Antonínova. V rámci řešení byly zahrnuty i ostatní prostory v obchodní části areálu, ale ne všechny a ne celá část Svitů ani část Rybníků a to bez vazeb na rozvoj širšího

centra města a rozvoj města jako takového. Tato dokumentace byla dostatečná pro posouzení vlivu Fabriky na nejbližší okolí nikoli pro posouzení komplexní, to může udělat pouze model celoměstský, na kterém město v současné době pracuje.

Odůvodnění námítky navrhovatele, pokračování bodu 3:

Podatelé nemohou v žádném případě akceptovat "blokování" svých pozemků nad nezbytně nutnou míru, tedy nad rámec šíře, jaká bude pro stavbu "pravobřežní komunikace" skutečně potřebná. Vymezení ploch (koridoru) pro "pravobřežní komunikaci" představuje pro podatele de facto stejný stav, jako by na předmětném území byla vyhlášena stavební uzávěra (srov. § 97 a násl. stavebního zákona). Podatelé jsou omezeni ve svých vlastnických právech k výše uvedeným pozemkům, především na nich nemohou umístit žádné stavby. Takovýto stav může přitom trvat i řadu let, dokud nedojde k umístění a realizaci stavby pravobřežní komunikace (nebo ke změně územního plánu, která změní vymezení funkčního využití pro plochy, které pro výstavbu komunikace nejsou potřebné).

Vyhodnocení a odůvodnění:

Z rozhodnutí nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 1/2009 ovšem také vyplývá, že za předpokladu dodržení zásad subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem nebo jeho změnou dojít k omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlas dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.

V současné době pořizovatel zadává zpracování podrobné územní studie, která by měla odpovědět na otázky jaká kategorie a v jakém šířkovém uspořádání je potřeba a jaké křižovatky (úrovňové nebo mimoúrovňové) bude k jejímu vedení zapotřebí. Následně bude změněn územní plán tak, aby zbytečně neblokoval pozemky nad nezbytně nutnou míru.

Pokud by územním plánem a následně územní studií nebyl koridor ze ZÚR ZK o šíři 400 m upřesněn, blokoval by pozemky podatele i jiných v mnohem větší míře.

Odůvodnění námítky navrhovatele bodu 3 pokračování:

Podatelé v této souvislosti upozorňují, že již v době před schválením územního plánu Zlína z r. 2011 připravovali (v souladu se zněním předchozího územního plánu města Zlína) na svých předmětných pozemcích řadu konkrétních projektů. Ve fázi zpracované dokumentace k územnímu řízení se v současné době nachází např. záměr (projekt) "Revitalizace Baťova areálu, východní část". Při přípravě tohoto projektu podatelé vycházeli mimo jiné z usnesení Rady města Zlína Č. 55/17R12010 ze dne 23. 8. 2010 (viz příloha č. 3), kterým byl schválen návrh sítě dopravní infrastruktury (páteřní sítě) v areálu "bývalých Baťových závodů Rybníky". V návaznosti na toto usnesení byla dne 6. 10. 2010 uzavřena Dohoda o společném záměru (dále jen "Dohoda") mezi zástupci vlastníka a zástupci podnikatelů v Baťově areálu.

S ohledem na výše uvedené usnesení a Dohodu byly s vědomím města uskutečněny následující kroky: Zájmová lokalita byla geodeticky zaměřena, byl zpracován geometrický plán č. 1148-2/2011 spol. GEOZET s.r.o., Tř. T. Bati 344, IČ 28281781, který byl řádně projednán se všemi dotčenými vlastníky a předložen v lednu 2011 na katastr nemovitostí. Na základě těchto dokumentů byly pozemky přeparcelovány a byly uzavírány konkrétní závazné kupní smlouvy a budoucí kupní smlouvy o majetkoprávním vypořádání předmětných pozemků tak, aby byly okolní nemovitosti (tedy ty nemovitosti, pro které podatelé navrhuji jejich funkční vymezení jako plochy SO.1 - viz příloha č. 1) a pozemky vyčleněné pro "pravobřežní komunikaci" převedeny na město Zlín za cenu 1 Kč a následně rekonstruovány. Veškeré finanční prostředky, spojené s těmito postupy, byly vynaloženy z prostředku privátních subjektu, přímo zainteresovaných na přípravě rozvoje této lokality, včetně podatelů, a to s vědomím závazku města Zlína, vyplývajících z výše citovaného usnesení a následných postupu. Areál již ztratil prioritní funkci pro výrobu a je postupně otevírán pro veřejnost a komerční využití v něm podnikajících subjektu. Jedná se o plochu bezprostředně kopírující vymezený dopravní koridor pravobřežní kapacitní komunikace (k tomuto vymezení viz následující námítky).

Baťův areál je mimo to zahrnut do "Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji" (materiál dostupný na <http://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuziti-brownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html>). Podle této strategie patří mezi cíle pro obnovu a revitalizaci tohoto areálu mj. rekonstrukce a optimalizace dopravní infrastruktury (včetně parkovacích ploch), rekonstrukce a zkapacitnění technické infrastruktury (rozvody vody, elektřiny, odkanalizování), rekonstrukce a modernizace budov.

Nezohledněním všech výše uvedených skutečností ve změně č. 2 územního plánu by se veškeré výše shrnuté kroky a investované finanční prostředky staly zmařenou investicí. Zároveň by šlo o

porušení výše citovaného usnesení Rady Města Zlína a Dohody. Veškeré na ně uzavřené kupní smlouvy a budoucí kupní smlouvy by nemohly být realizovány a smluvním stranám by vznikla rozsáhlá škoda na jejich majetku. Rovněž byly popřeny výše uvedené cíle, obsažené ve "Strategii využití brownfields ve Zlínském kraji". Na tuto skutečnost podatelé upozornili již ve svých připomínkách k první verzi návrhu změny č. 2 ÚP.

Podatelé v tomto směru poukazují zejména na nálezy Ústavního soudu ze dne 5. 8. 2004, sp.zn. I. ÚS 77/03, v němž Ústavní soud mimo jiné konstatoval, že *"Pojem "majetek" obsažený v první části článku 1 Dodatkového protokolu k Omluvě, má totiž autonomní rozsah, který není omezen na vlastnictví hmotného jmění, a nezávisí na formální kvalifikaci vnitrostátního práva. (viz rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci Broniowski proti Polsku 2002). Může zahrnovat jak "existující majetek", tak majetkové hodnoty, včetně pohledávek, na jejichž základě stěžovatel může tvrdit, že na jejich splnění má přinejmenším "legitimní očekávání" (ésperance légitime/legitimate expectation)."* Dále podatelé poukazují na nálezy ze dne 26.4.2005, sp.zn. IV ÚS 167/05, podle nějž *"Soudní ochrana legitimního očekávání na uspokojení hmotného zájmu stojí na stejné úrovni jako právo vlastnické. Nárok plyne již z takto dovozovaného práva, neboť legitimní očekávání založená zákonem požívají stejné ochrany jako majetek sám."*

Podle judikatury NSS může porušení principu legitimního očekávání při schválení vydání územního plánu, resp. opatření obecné povahy, být důvodem jeho zrušení soudem (srov. například rozsudky NSS ze dne 7.1.2009, č.j. 2 Ao 2/2008 -62, ze dne 7.1.2009, č.j. 2 Ao 3/2008 -100, ze dne 27.1.2011, č.j. 7 Ao 7/2010-133 nebo ze dne 8.2.2011, č.j.1 Ao 7/2010-92).

Vymezení ploch pro "pravobřežní komunikaci" rovněž bez rozumných a objektivních důvodů nepřiměřeně omezuje podatele ve srovnání s jinými subjekty, nacházejícími se v obdobné situaci. Je zřejmé, že koridor "pravobřežní komunikace je v některých místech zúžen s ohledem na dopady do okolní zástavby -viz například plochy DS 142 a 144 ve vztahu k pozemkům p. č. 1304/8 a 1304/62, na nichž se nachází supermarket společnosti Lidl a p.č. 1336/2, kde se nachází teplárna společnosti Alpiq. Takovýto postup je v rozporu s ústavními principy rovnosti a nediskriminace.

Vyhodnocení a odůvodnění:

Strategie využití Brownfields ve Zlínském kraji je z roku 2010, tedy z roku, kdy již v ZÚR ZK byl vymezen koridor pro vedení pravobřežní komunikace o šíři 400 m přes celý bývalý areál Baťových závodů. Tato strategie nemá vliv na to, že pořizovatel má za úkol takto vymezený koridor v územním plánu Zlína upřesnit.

Alpiq nebyl do plochy dopravy zahrnut jednak proto, že na jeho pozemcích je umístěno strategické zařízení pro město a to rozvodna. Ta zásobuje el. energií celou teplárnu, která zásobuje teplem podstatnou část obyvatel města. Navíc je velmi nepravděpodobné, že by tudy komunikace v budoucnu procházela. Projektant vycházel ze zpracované výše jmenované dopravní studie, ve které je jednoznačně toto území míjeno.

Co se týká společnosti Lidl, obdobně z přiloženého podkladu vyplývá, že stavba nebude zasažena. Jak bylo řečeno výše: Zásadní význam pro výklad obsahu požadavku proporcionality ve vztahu k přezkumu zákonnosti územních plánů má zejména usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120, v němž NSS v této souvislosti především uvedl, že *"Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)".*

Právě z důvodu minimalizace zásahu nebyly nakonec tyto dva subjekty do plochy dopravy zahrnuty, když z pořízeného podkladu (studie) taková nezbytnost nevyplývala, viz situace v odůvodnění.

Odůvodnění námítky navrhovatele:

4. K možným nárokům podatelů na náhradu škody

Omezení vlastnických práv podatelů by vzhledem k jeho rozsahu a důsledkům, jakož i k dalším výše uvedeným skutečnostem, zcela nepochybně přesáhlo spravedlivou míru (pro bližší vysvětlení tohoto pojmu lze opět odkázat na výše citovanou judikaturu NSS, zejména usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21.7.2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120, v němž NSS použil formulaci *"zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet"*). NSS opakovaně konstatoval, že v takovýchto případech vždy vzniká ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny, a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (i z tohoto hlediska je nepřijatelné neurčité vymezení, resp. neprovedení

kategorizace "pravobřežní komunikace" -viz výše).

V této souvislosti NSS v citovaném usnesení svého rozšířeného senátu dále uvedl, že ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona (které s účinností od 1. 1.2012 upravuje postup a podmínky náhrady za změnu určení pozemku v územním plánu ze zastavitelného na nezastavitelný) zjevně nepokrývá všechny možné případy, kdy změna územního plánu způsobuje takový zásah do vlastnického práva, že je nezbytné za něj v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny) poskytnout náhradu. Dále pak NSS výslovně konstatoval, že *"pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než -má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „Jednoduchého“ práva -dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LZPS za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně. K tomu podatelé podotýkají, že dlouhodobá "blokáce" pozemků prostřednictvím nedůvodně širokého koridoru pro "pravobřežní komunikaci" má stejné důsledky, jako územní opatření o stavební uzávěře, na něž odkazuje ust. § 102 odst. 1 stavebního zákona, a při uplatnění nároku na náhradu vzniklé majetkové újmy by bylo možné postupovat analogicky podle tohoto ustanovení, aniž by nezbytnou podmínkou pro přiznání náhrady byla nezákonnost územního plánu.*

Podatelé jsou nuceni konstatovat, že v případě vydání změny č. 2 územního plánu, obsahující navržené vymezení ploch pro "pravobřežní komunikaci" na jejich pozemcích, by se tímto postupem domáhali náhrady veškeré majetkové újmy, včetně ušlého zisku, za znehodnocení svých nemovitostí a s nimi souvisejících investic.

Tato újma by při trvalém znehodnocení předmětných, níže uvedených pozemků o celkové výměře 57.924 m² a tržních cenách stavebních pozemků v předmětné lokalitě 2.500 -3.000 Kč/ m², a to i při zohlednění poskytnuté náhrady za pozemky pro stavbu "pravobřežní komunikace", činila více než 110.000.000 Kč (pokud podatelé vychází z konzervativního odhadu výše náhrady ve výši 2.000 Kč/ m², při předpokladu ceny pozemků 2.500 Kč/ m² při jejich vymezení jako součástí plochy SO.1 a 500 Kč/ m² při jejich vymezení jako součástí ploch DZ).

Podatelé proto navrhují a žádají, aby funkční využití ploch DS 141 a 142 pro "pravobřežní komunikaci" bylo omezeno na nejnižší možnou míru a aby v rozsahu, v němž přesahuje vymezení současného systému místních silničních komunikací, bylo změněno na funkční využití SO.1 -Plochy smíšené v centrální zóně -městske centrum.

Vyhodnocení a odůvodnění:

Jak již bylo uvedeno povinnost vymežit plochu pro dopravu, která je navrhována jako veřejně prospěšná stavba Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, vyplývá z § 36 odst. 5 stavebního zákona. Její šířkové uspořádání je odůvodněno v odůvodnění změny č. 2.

Plochy DS 141 a DS 142 nemohou být ani v budoucnu po vypuštění zapracovány jako SO.1 vzhledem k tomu, že v okolí je vymezena funkce SP – plocha smíšená výrobní. SO.1 jsou plochy smíšené centra, navržené v centrální části města. O centrum se zde nejedná. Návrh na jinou funkci než je SO.1 je možný za předpokladu, že bude požádáno o změnu územního plánu a to po té, co bude upřesněna plocha dopravy na základě dopravního generelu města a územní studie.

9.

Námitka ze dne 10. 3. 2015

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, vymezených v návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína, tímto podávají v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námitku k návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína (dále jen návrh změny č. 2 územního plánu), k níže uvedeným bodům:

Podatelé požadují vypustit podmínku výškového omezení v plochách SO.1, i. č. 194, i. č. 198 a i.č. 1082. Podatelé požadují vypustit striktní požadavek výškové regulace všech uvedených ploch "max. do výšky atiky 14. a 15. budovy".

Podatelé požadují v tomto směru upravit text v tabulce na str. 8 textové části návrhu změny č. 2 územního plánu, v řádcích vymežujících citované plochy, ve sloupci "doplňující podmínky pro využití navržených lokalit" vypustit výškovou hladinu / regulaci zástavby max. do výšky atiky 14. a 15 budovy, a dále upravit příslušné části odůvodnění opatření obecné povahy.

Vymezení území dotčené námitkou:

Lokalita "Bařův areál", plocha s označením i. č. 194, 195 -viz příložená grafická příloha č. 1, a dále

plocha s označením i. č. 1082 (nádraží Zlín -střed).

Odůvodnění námítky:

Lokalita "Bařův areál" je územím s obrovským rozvojovým potenciálem. Omezení vyžadující striktní zachování výškových hladin staveb tento rozvoj velmi omezuje, v některých případech až znemožňuje. Výškové omezení max. do výšky atiky 14. a 15. budovy u nově budovaných staveb v této lokalitě je zcela neopodstatněné. Z hlediska okolní zástavby -21. budova (17 NP) či 34. budova (10 NP) -není omezení max. do výšky atiky 14. a 15. budovy, tedy cca 5 NP, možné považovat za přiměřené, opodstatněné a tedy relevantní. Respektování stávající výškové úrovně zástavby je plně dostačující, aby byla zachována urbanistická struktura a výšková hladina stávající zástavby a jednotný architektonický charakter a vzhled objektů.

Návrh opatření obecné povahy sice na str. 38-39 a 42-43 na první pohled rozsáhlé odůvodňuje tuto navrženou regulaci, avšak ve skutečnosti neobsahuje žádné relevantní úvahy a důvody, jež by osvětlily, proč je navržena právě uvedená konkrétní hodnota výškového omezení. Naprostá většina textu se zabývá tím, že oblast "Bařova areálu" má velkou architektonickou a urbanistickou hodnotu, kterou je třeba chránit a zachovat. Tuto skutečnost však nikdo nezpochybňuje, tím méně podatelé.

Ze samotného faktu, že jde o architektonicky hodnotné území, však nijak nevyplývá, že by konkrétní výšková regulace dalších staveb v areálu měla být stanovena právě navrženým způsobem, který, jak vyplývá ze samotného odůvodnění, nedosahuje ani poloviny průměrné výšky budov v areálu. Takováto regulace nemá žádný rozumný architektonicko -estetický smysl, neboť integrální součástí areálu jsou již v současnosti budovy mnohem vyšší (výška existujících staveb mezi Třicátou a Čtyřicátou ulicí dosahuje 8 až 10 nadzemních podlaží -budovy č. 32, 33 a 34 výrazně převyšují budovy č. 14 a 15). Je to právě různorodost výšek jednotlivých bloků, jež odkazuje na původní vzor takového urbanistického uspořádání nově založených čtvrtí amerických měst, kopírovaných při založení továrního areálu Tomášem Bařou po jeho návratu z USA. Uliční rastr a výše uvedené stávající dominanty v areálu jsou jednoznačné kvality památkové ochrany, ale zároveň dokládají, že i původní stavitel u každé stavby zvažoval její výšku dle funkce objektu a aktuálních potřeb.

Navržená regulace tak nelogicky povoluje méně než poloviční výšku vzhledem ke stávajícím, které tvoří architektonický a urbanistický charakter areálu. Neexistuje žádný důvod, proč by se při dodržení požadavků, týkající se charakteru výstavby, nemohly takovéto vyšší budovy v areálu stavět i v budoucnu. Tím spíše neexistuje důvod, proč by mělo být apriorně v rozporu s potřebou ochrany hodnot areálu navýšení budov již existujících.

Výšková regulace doposud nebyla nikdy, a to ani v původních plánech na výstavbu areálu, uplatněna, a tudíž postrádá i historické odůvodnění. Každý jednotlivý investiční záměr, stavební úpravy, konverze či novostavba musí být dle přesvědčení podatelů posuzován příslušnými orgány individuálně, s ohledem na faktory, jakými jsou funkce, charakter, konkrétní umístění ve vztahu k ostatním budovám v areálu, atd. Přitom je třeba zohlednit především skutečnost, že hlavním prostorovým konceptem areálu je především kobercový rastr jeho zástavby. Omezení maximální výšky na méně než polovinu oproti již existujícím stávajícím v areálu se je i vzhledem k charakteru místa (nové městské centrum krajského města) neúčelné a zbytečně svazující. V podrobnostech k tomu podatelé dále odkazují na odborné stanovisko akad. [REDAKCE] (viz příloha č. 2).

V předchozím územním plánu nebylo výškové omezení pro tuto lokalitu striktně stanoveno ani v počtu NP, tím spíše ne výškou atiky specificky určených budov. Neexistuje žádný relevantní podklad, který opravňuje pořizovatele pro tento způsob stanovení výškového regulativu v předmetné lokalitě.

Navržená výšková regulace proto není dostatečně odůvodněna, neodpovídá ani svému původnímu vzoru, a ani nedokáže předjímat možné budoucí potřeby pro kvalitní konverzi "brownfieldu", jakým je tovární areál dnes. Návrh regulace není doložen žádnými zákresy či jinými podklady, které by dokladovaly oprávněnost navržené maximální výšky. Není ani zřejmé, čím má být doložen veřejný zájem právě na této konkrétní formě regulace.

Při návrhu této regulace dále nebyla vzata v úvahu terénní konfigurace areálu. Terénní konfigurace je v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy sice obecně uvedena jako jeden z limitujících faktorů, avšak při stanovení paušální výškové regulace byla ve skutečnosti opomenuta. Není totiž v areálu výjimkou, že atiky dvou architektonicky souvisejících staveb (např. budovy č. 32 a 33 nebo č. 22 a 23) jsou zhruba ve stejné absolutní výšce, přičemž "spodní" z dvojice takovýchto staveb je cca 1 podlaží vyšší, než stavba výše postavená. Obdobně viz kubus stavby č. 34, který zabírá de facto dvě stavební místa. Navržená regulace tak nelogicky pomíjí jedno z možných charakteristických řešení staveb v areálu.

Vzhledem k tomu, že v současné době je již projektová příprava některých investičních záměrů v této lokalitě v pokročilém stádiu projednání, nelze dodatečně omezovat a zatěžovat investory limitním určením počtu nadzemních podlaží. Došlo by tím k výraznému narušení a omezení kapacit

plánovaných projektů, které jsou připravovány investory v dobré víře v dodržení platných podmínek dosavadního územního plánu. Jedná se o neakceptovatelné a neopodstatněné omezení vlastnických práv podatelů. Konkrétním příkladem projektu, pro jsou již připravovány podklady a který by byl tímto způsobem zmařen, je plánovaná nástavba 32 budovy o 2 nadzemní podlaží (viz přílohu č. 3 - vizualizace záměru).

Pokud by schválené znění změny územního plánu znemožnilo toto využití uvedených ploch, které je v souladu s platným územním plánem a s rozpracovaným projektem, jednalo by se ve vztahu ke všem zainteresovaným stranám, včetně podatelů, o porušení principů legitimního očekávání a právní jistoty, jak je v řadě svých rozhodnutí definoval Ústavní soud. Podatelé v tomto směru poukazují zejména na náleze ze dne 5.8.2004, sp.zn. I. ÚS 77/03, v němž Ústavní soud mimo jiné konstatoval, že *"Pojem "majetek" obsažený v první části článku 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě, má totiž autonomní rozsah, který není omezen na vlastnictví hmotného jmění, a nezávisí na formální kvalifikaci vnitrostátního práva. (viz rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci Broniowski proti Polsku 2002). Může zahrnovat jak "existující majetek", tak majetkové hodnoty, včetně pohledávek, na jejichž základě stěžovatel může tvrdit, že na jejich splnění má přinejmenším "legitimní očekávání" (ésperance légitime/legitimate expectation)." Dále podatelé poukazují na náleze ze dne 26.4.2005, sp.zn. IV ÚS 167/05, podle něž "Soudní ochrana legitimního očekávání na uspokojení hmotného zájmu stojí na stejné úrovni jako právo vlastnické. Nárok plyne již z takto dovozovaného práva, neboť legitimní očekávání založená zákonem požívají stejné ochrany jako majetek sám."*

Za této situace by podnikatelům, poškozeným těmito důsledky, včetně podatelů, nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména zmařených investic do předmětné lokality, jakož i ušlého zisku, soudní cestou. Podatelé dodávají, že podle judikatury Nejvyššího správního soudu (dále jen "NSS") může porušení principu legitimního očekávání při schválení vydání územního plánu, resp. opatření obecné povahy, být důvodem jeho zrušení soudem (srov. například rozsudky NSS ze dne 7.1.2009, č.j. 2 Ao 2/2008 -62, ze dne 7.1.2009, č.j. 2 Ao 3/2008 -100, ze dne 27.1.2011, č.j. 7 Ao 7/2010 -133 nebo ze dne 8.2.2011, č.j. 1 Ao 7/2010 -92).

Podatelé dodávají, že předmětná připomínka již byla v předchozích fázích projednávání takového obsahu územního plánu týkajícího se uvedených ploch, opakovaně uplatňována. Rozhodnutím Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování č.j. KUZL 79065/2012, sp. zn. KU8P 304/2012 ÚP z 20. 12.2012 byl územní plán Zlína v podobě OOP Č. 1/2011 schválený usnesením zastupitelstva Č. 2/9Z/2011 ze dne 15. 12. 2011 zrušen mimo jiných v částech 80.1 194 a 198. Krajský úřad uvedl, *"že regulace ke stávajícím konkrétním budovám územnímu plánu nepřísluší, územní plán neřeší konkrétní stavby, ale plochy. Stejně tak regulace k atice stavby je nepřiměřenou podrobností pro územní plán."* (třetí odstavec str. 12 krajského úřadu rozhodnutí).

Kromě všeho výše uvedeného podatelé dále konstatují, že navržený způsob výškové regulace *"max. do výšky atiky 14. a 15. budovy"* je neurčitý a matoucí, neboť není jednoznačné, jakou konkrétní maximální výšku zástavby by takovýto regulativ umožňoval. Je tomu tak již jen z toho důvodu, že není jednoznačné, co je myšleno "atikou" 14. a 15. budovy. Obě tyto budovy mají totiž „2 výškové hladiny“, z nichž vyšší je tvořena střechou části budovy, obsahující technické zázemí, výtah a schodiště. Není jasné, ke které z obou úrovní střech 14. a 15. budovy se navržený regulativ vztahuje.

Podatelé proto navrhují a žádají, aby byla z návrhu územního plánu vypuštěna podmínka výškového omezení v plochách SO.1, i. č. 194, i. č. 198 a i. č. 1082 *"max. do výšky atiky 14. a 15. budovy"*.

Návrh na rozhodnutí: *Námítce se vyhovuje částečně. U ploch SO.1 198 a SO.1 194 se výšková regulace vypouští u plochy SO.1 1082 je výšková regulace stanovena na max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)*

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námítka, neboť podatelé vlastní pozemky v plochách SO.1 194, SO.1 198 a SO.1 1082 a jsou tudíž přímo dotčeni návrhem změny.

Výškové omezení u plochy SO.1 194 a SO.1 198 je vypuštěno na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. §54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nejednotného názoru na výškovou regulaci zástavby v bývalém továrním areálu. Stanovení výškové regulace, která je na jednu stranu nastavena pod úroveň některých již stávajících hodnotných budov (budovy č.32, 33 a 34) a na druhou stranu převyšuje jiné historicky stabilizované objekty je nevhodné. Podrobnou výškovou regulací v bývalém továrním areálu se zabývá projednáváný návrh regulačního plánu centra Zlína – V. etapa.

Výšková regulace SO.1 1082 zůstává. Tato plocha, jejíž situování předznamenává budoucí objekt s továrním označením „16“, plynule navazuje a v severní části u hranice ploch pro železniční dopravu zakončuje jinak stavebně stabilizovanou první (označení 1x) řadu objektů v továrním areálu. Svým výškovým uspořádáním je plocha navržena tak, aby respektovala ostatní objekty v dané řadě, především pak sousední soubor budov 14 a 15. Přímý odkaz na sousední stavby tedy odpovídá maximálnímu předpokládanému výškovému využití v této ploše. Daná plocha je navíc dodnes stavebně využita pouze pro drobné stavby (2 objekty o max. 2.NP) a z těchto objemů tak nelze dostatečně vycházet při hledání adekvátní míry regulace pro umístění nové zástavby. Vychází se tedy z hodnoty nejbližších stavebně stabilizovaných objektů, kterými jsou právě objekty 14 a 15.

10. [REDAKCE]

Námítka ze dne 11. 3. 2015

Vážení, chtěli bychom uplatnit námítku k návrhu změny územního plánu. V lokalitě Kudlov - Jaroslavické paseky jsme vlastníky pozemků dle listu vlastnictví č. 1480. Nesouhlasíme s návrhem plochy pro zástavbu BX 873, pozemek p.č. 567/2, kat. území Kudlov. Uvedená změna využití se nachází na území zřízeného Přírodního parku Želechovické paseky. Posláním přírodního parku dle nařízení o zřízení je zachování, ochrana a podpora přírodních a kulturních hodnot vyvážené krajiny. Veškerá činnost na území přírodního parku bude usměrňována k tomuto poslání. Vznik nového pozemku určeného pro zástavbu je v rozporu s tímto nařízením. Současně v Příloze č. 1 k územnímu plánu se uvádí, že by mělo být respektován stávající charakter pasekářského osídlení, mají se respektovat podmínky ochrany krajiny s pasekářským osídlením. Dále na str. 88 této přílohy je stanoven obecný regulativ plochy bydlení specifických forem BX, kdy nepřipustným využitím jsou činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále nové stavby rodinných domů prostorového uspořádání, výšková regulace zástavby - max 1 NP s možností podkroví. Dle našeho názoru je vznik zcela nové plochy pro novou výstavbu byt' jediného domu nepřipustným využitím. V současné době není dořešena infrastruktura pozemních komunikací, ty jsou ve velmi špatném stavu a nedovolí navýšení dopravní zátěže. Uvedený záměr nemá koncepční řešení v připojení k inženýrským sítím.

Domníváme se, že schválením plochy BX 873 pro novou výstavbu dojde k zásahu do našich vlastnických práv, neboť dojde ke snížení jak estetické tak i hodnotové našich nemovitostí, nebude dodržen návrh těchto ploch pro rekreační využití občanů města Zlína, protože v budoucnu hrozí povolení výstavby nových domů i na dalších pozemcích.

Žádáme konkrétní zdůvodnění, proč byla uvedená plocha zařazena pro zástavbu, přestože v textové příloze je toto umístění popřeno.

Návrh na rozhodnutí: Námítka se zamítá

Odůvodnění:

Návrh na rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Odůvodnění:

Podání je z důvodu procesní opatrnosti vyhodnoceno jako námítka, neboť podatelé vlastní pozemky které sice přímo nesousedí s namítanou plochou BX 873, nicméně se nacházejí ve vzdálenosti cca 400 m a mají stejnou přístupovou komunikaci a mohou tedy být návrhem změny dotčeni.

Přesto, že plocha byla kladně projednána s dotčenými orgány, viz vyhodnocení stanovisek a ani „Nařízení o zřízení a vymezení přírodního parku Želechovice paseky“ výstavbu nezakazuje, je vypuštěna na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. § 54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedená lokalita byla vybrána s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

11. [REDAKCE]

Námítka ze dne 11. 3. 2015

I. Základní skutečnosti

[REDAKCE] IČ: 42339839, se sídlem Otrokovice, Zlínská 172, PSČ 76502, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3624, podává tímto námítky k návrhu opatření obecné povahy -Změny č. 2 Územního plánu Zlína, jehož pořizovatelem je Magistrát města Zlína a jehož veřejné projednání se konalo dne 4.3.2015 na Magistrátu města Zlína (dále jen „návrh

změny územního plánu"), a to konkrétně námitky ke změně s dílčím označením ZM2.06 B 933 tj. k navrhovanému způsobu využití funkční plochy B 933 zahrnující pozemky parc.č. 370/77, 400/98, 400/99, 400/109, vše v k.ú. Prštné.

Území dotčené těmito námitkami vymezujeme takto: číslo funkční plochy B 933, v k.ú. Prštné, konkrétně pozemky parc. č. 370/77, 400/98, 400/99, 400/109, vše v k.ú. Prštné.

V současnosti j sou uvedené pozemky v území bez územního plánu.

Podle návrhu změny územního plánu má být plocha B 933 zahrnující i tyto pozemky využita jako území pro bydlení s výškovou regulací zástavby -max. 2 NP bez podkroví.

S tímto navrhovaným způsobem využití nesouhlasíme a považujeme ho za nesprávný.

Vlastníkem uvedených pozemků je Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín. Naše společnost si v r. 2005 pozemky pronajala z důvodu plánované výstavby viladomů a nájem byl opakovaně prodlužovaný až do r. 2012. Dále jsme se Statutárním městem Zlín uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí kupní za účelem odkoupení těchto pozemků, avšak tato smlouva již není účinná a proto jsme znovu požádali o uzavření smlouvy o nájmu pozemků a smlouvy o smlouvě budoucí kupní na tyto pozemky. Záměr pronájmu a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, z níž vyplývá, že prodej by se měl realizovat do 31.12.2018, byl řádně zveřejněný a odsouhlasený jak majetkovou komisí, tak i Radou města Zlína.

V případě, že není Magistrátu města Zlína, Odboru stavebních a dopravních řízení, známa tato skutečnost z jeho vlastní činnosti, navrhuje, aby si k tomuto vyžádal zprávu od Rady města Zlína a majetkové komise.

Vzhledem k uvedenému je proto společnost [REDAKCE] oprávněna podat námitky k návrhu změny územního plánu. Jak totiž vysvětlil ve své judikatuře i Nejvyšší soud, tak pojem "dotčenosti" (§ 52 odst. 2 stavebního zákona) je nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu.

II. Územní plán nezohledňuje společně územní a stavební řízení zahájené již v r. 2008

Již v roce 2005 odsouhlasil hlavní architekt města Zlína studii plánovaných viladomů na výše označených pozemcích. V souladu se stanoviskem hlavního architekta (vyjádření k ÚR z r. 2007) jsme nechali zpracovat projektovou dokumentaci a následně bylo zahájeno územní řízení. V zájmu urychlení věci jsme vzali zpět žádost o vydání územního rozhodnutí a dne 14.4.2008 jsme podali na Magistrát města Zlína, stavební úřad, žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu viladomů "Bytové domy -ul. Jiráskova, Zlín -Podhoří" (dále jen "viladomy") na pozemcích parc. č. 370/77, 400/98, 400/99, 4001109, vše v k.ú. Prštné, přičemž spojené územní a stavební řízení je vedeno u stavebního úřadu Magistrátu města Zlína pod sp.zn. MMZL-SÚ-31549/2008/Bar.

Když jsme v roce 2008 podávali tuto žádost na stavebním úřadě, byl náš záměr v souladu s tehdy platným územním plánem a realizace našeho záměru byla možná.

Viladomy jsou navrženy jako 3-podlažní, z toho je nejvyšší podlaží ustupující. Výška navržené zástavby byla autorem projektu pečlivě zvážena a navržena tak, aby ve vztahu k sousedícím objektům byla, s ustupujícími posledními podlažními, citlivě dominantní a zároveň reagovala na podélnou i příčnou svažitosť terénu. Tato skutečnost a kontext se stávající zástavbou vyplývá i z přiložené vizualizace záměru viladomů.

Společnost [REDAKCE] od počátku postupovala tak, aby záměr vyhovoval všem požadavkům právních předpisů a dotčených orgánů. Skutečnost, že společně řízení nebylo doposud ukončeno, je dána zejména tím, že různí účastníci řízení opakovaně vznášejí námitky proti záměru a snaží se jeho realizaci zmařit.

Vzhledem k tomu, že společně územní a stavební řízení bylo zahájeno dřív, než byl zpracovaný návrh změny územního plánu a toto společně řízení je vedeno u Magistrátu města Zlína, který je současně pořizovatelem návrhu změny územního plánu, měla být tato skutečnost zohledněna při jeho zpracování a případná výšková regulace měla být navržena tak, aby umožnila výstavbu viladomů, které jsou navíc v souladu s okolitou zástavbou a nijak negativně nenarušují charakter výstavby v této lokalitě.

Návrh změny územního plánu však uvedenou skutečnost nezohledňuje a v případě, že tato změna nabyde účinnosti, nebude možné realizovat záměr výstavby viladomů a naše investice by byla zmařena.

Na straně společnosti tak může vzniknout škoda spočívající mimo jiné v nákladech vynaložených v souvislosti s uvedeným společným územním a stavebním řízením. Další škoda vznikne snížením hodnoty pozemků, které nebudou v budoucnu využitelné k zástavbě přesahující 2 nadzemní podlaží.

Velmi si vážíme souhlasu Rady města Zlína s poskytnutím pozemků pro výstavbu. V dobré víře, že záměr je realizovatelný, jsme do projektu již investovali více jak 1,5 mil. Kč. Schválení návrhu změny

územního plánu by znamenalo likvidaci našeho projektu a zmaření vynaložené investice.

II. Návrh změny územního plánu je nesprávný a nezohledňuje stávající situaci v území

Návrh změny územního plánu omezuje výšku zástavby v lokalitě B 933 na 2 nadzemní podlaží bez podkroví.

Navrhovaná výšková regulace je v návrhu změny územního plánu zdůvodněna následovně: „Pro plochu B 933 byla stanovena výšková regulace zástavby - max. 2 NP bez podkroví, protože takto stanovený výškový regulativ nejlépe vystihuje charakter městské zástavby. Tímto regulativem bude zajištěno, že nová zástavba nenaruší stávající hodnoty území, nebude výškově převyšena a zachová charakter a jednotu s prostorově navazující zástavbou, pro kterou je jednotícím prvkem dvoupodlažní zástavba s plochými střechami. “

Takové odůvodnění návrhu změny územního plánu neodpovídá skutečnému stavu. Při pohledu na tuto lokalitu je zřejmé, že zde není standardem ani výška 2 NP bez podkroví a už vůbec zde není převažující zástavba s plochou střechou. Tuto skutečnost dokládáme fotografiemi v příloze, které zachytávají typy střech v lokalitě B 933 a zobrazují stávající zástavbu.

Prolínání rodinných a viladomů je naprosto běžnou praxí nejen ve čtvrti Podhoří, (viz. ulice Svat. Čecha, B. Němcové, M. Alše, K. Světlé, A. Randýskové apod.), ale i v jiných částech města: Vršava, Kudlov, Mladcová, Lazy, Prštné, Letná atd.). Tuto skutečnost dokládáme přiloženou fotodokumentací. Navíc i samotné rodinné domy v lokalitě B 933 jsou výškově a objemově tak velké, že svým měřítkem odpovídají spíše domům bytovým.

Viladomy by proto nebyly výškovou dominantou v území, ale naopak byly by v symbióze s okolní zástavbou.

Na základě naší žádosti došlo v r. 2007 k úpravě směrné části Územního plánu města Zlína. V sdělení Magistrátu města Zlín, odboru stavebního a územního plánování, ze dne 21. 2. 2007 zn. MMZL 14583/2007, -Úprava směrné části Územního plánu města Zlína, nám bylo sděleno mimo jiné následující:

“Žádost byla projednána s útvarem hlavního architekta a prokonzultována a odsouhlasena v komisi výstavby a územního rozvoje Rady města Zlína. Dokumentace předložena k úpravě, zpracovaná [redacted] je z hlediska urbanisticko-architektonického začlenění do lokality akceptovatelná. K úpravě směrné části se vyjádřily bez námitek i odbory Magistrátu města Zlína - dopravy a silničního hospodářství, životního prostředí a zemědělství a odbor městské zeleně, “

Vzhledem k tomu, že v dané oblasti nedošlo v mezidobí ke změně urbanisticko-architektonického charakteru, není důvod, proč by náš záměr neměl být akceptovatelný v současnosti a není zde žádný rozumný důvod pro výškovou regulaci zástavby tak, jak je navržena v návrhu na změnu územního plánu.

Z uvedeného vyplývá, že navržena změna územního plánu nerespektuje ani stávající podmínky předmětné lokality a ani není důvodná vzhledem ke skutečnému stavu v daném území, když je zřejmé, že realizace viladomů nijak negativně neovlivní a nenaruší stávající vzhled a architektonický ráz této lokality.

IV. Návrh

Z výše uvedených důvodů požadujeme, aby byla provedena úprava návrhu změny územního plánu tak, aby byla v rámci plochy B 933 respektována výška 3 NP (případně se 4 NP uskočeným, aby zde zůstal zachován funkční regulativ B umožňující výstavbu rodinných domů, bytových domů nebo viladomů a aby pozemky parc.č. 370/77, 400/98, 400/99, 400/109, vše v k.ú. Prštné byly využitelné pro plánovanou výstavbu viladomů.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Podání je z důvodu procesní opatrnosti vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé byli nájemci pozemků v ploše B 933 a nyní jsou znovu v jednání se statutárním městem Zlínem ve věci uzavření nájemní smlouvy k pozemku a smlouvy o smlouvě budoucí kupní na tyto pozemky.

Plocha ve vlastnictví SMZ bude na základě podané námítky vlastníků sousedních nemovitostí, kterým bylo vyhověno, zapracována jako stávající plocha BI. Jedná se o proluku mezi rodinnými domy, budoucí zástavba musí být v souladu se stavebním zákonem přizpůsobena okolní zástavbě jak objemovými, tak výškovými parametry. Územním plánem nebudou žádné bližší regulace navrhovány. Územní rozhodnutí, které je námitkou zmiňováno není doposud vydané právě z důvodů neakceptovatelnosti tohoto záměru z hlediska podmínek stavebního zákona a prováděcích vyhlášek. Bude-li záměr SMO respektovat okolní zástavbu může být, dle podmínek využití pro plochy bydlení BI stanovených v územním plánu, realizovatelný.

12. Sportovní kluby Zlín

Námitka ze dne 11. 3. 2015

Sportovní kluby jsou vlastníky tohoto zájmem dotčeného pozemku - p.č. 1000/10 zapsaná v katastrálním území Zlín, obec Zlín, na LV č. 11257, včetně na tomto pozemku nacházející se sportovní haly EURONICS nemovitost zapsaná na též LV č. 11257 stavba č. 6239 a stavba č. 7134.

Námitka je podávána společně s dalšími sportovními kluby jako zájem společného projektu vybudování další sportovní plochy v návaznosti na současnou halu - viz odůvodnění níže:

1. Handball club Zlín
2. Volejbalový sportovní klub Zlín

V souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") v platném znění podáváme tuto námitku k Územnímu plánu Zlína - ke Změně č. 2 Územnímu plánu Zlína (dále jen "ÚPZ"):

1. i.č. 529 US 46 Zlín SO.I Kaskády změnit na Plochy občanského vybavení tělovýchova a sport -OS. viz, doložené vyznačení ploch -příloha č. 2 k této námitce.

Jde o tyto dotčené pozemky, které jsou nyní vyznačeny nyní bíle jako jedna plocha pod označením i.č.529 SO.1.

Jde o tyto pozemky:

- p.č.: 1000/15 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1000/16 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1000/8 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1000/7 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1000/9 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1000/2 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1111/24 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1111/11 -vlastníkem je Statutární město Zlín

Pokud je to možné, navrhujeme tuto změnu pro celé území vyznačené území i.č. 529 SO.I. Vyznačení pozemků ve vymezeném území i.č. 529 SO.I je provedeno v katastrální mapě jako příloha č.3.

Pokud navrhovaná změna není možná v celém rozsahu území i.č. 529 SO.I. z objektivních důvodů, navrhujeme tuto změnu na část této plochy, a to v rozsahu pozemků:

- p.č.: 1000/15 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1000/16 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1000/8 -vlastníkem je Statutární město Zlín
- p.č.: 1000/7 -vlastníkem je Statutární město Zlín

Vyznačení těchto pozemků ve vymezeném území i.č. 529 SO.I je provedeno v katastrální mapě jako příloha č.4.

2. V textu dokumentace rozšířit část. Plochy občanského vybavení -tělovýchova a sport -OS, a to takto (změna vyznačena tučně):

- o rozvojové plochy jsou navrženy do prostoru li církevního centra a parku na Jižních Svazích,
- o rozšíření stávajícího lyžařského areálu Růmy, pro rozšíření stávajících sportovních areálů, v Sokolské ulici, Pasecké ulici a ve Valachově žlebu,
- o rozvojové plochy jsou navrženy do prostoru lomu v ul. U Slanice
- o **rozvojové plochy jsou navrženy do prostoru části plochy Kaskády (i.č. 529), plocha sousedící se stávající sportovní halou EURONICS**

3. Textovou částZměnou č.2 územního plánu se pod tabulku doplňuje -rozšířit o text (změna vyznačena tučně):

Podmínky pro pořízení územní studie:

i.č. 529 -řešit podrobné využití plochy **s možností využití pro sport (vybudování sportoviště/sportovní haly)** včetně umístění zeleně

-řešit umístění nové haly

-řešit dopravní obsluhu uvnitř plochy

-stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání

-řešit parkování a dopravní napojení

Odůvodnění námítky:

K podání námítky nás vede společná snaha o přípravu shora vymezeného území v ÚPZ jako rozvojovou plochu pro realizaci projektu rekonstrukce haly EURONICS včetně rozšíření stávající haly o další sportovní hrací plochu pod halou na navazujících pozemcích.

V současné době je stávající hala EURONICS plně vytížena a tlakem dalších sportovních odvětví na její využívání ubývají možnosti kvalitní plné přípravy našich družstev zejména v žákovských a dorosteneckých kategoriích. Oba kluby Handball Club Zlín i Volejbalový sportovní klub Zlín, které se tímto připojují k této námitce hrají nejvyšší soutěže v dospělých kategoriích (u házené v obou složkách -ženské i mužské, ženská soutěž se hraje jako mezinárodní ČR-SR).

Oba kluby mají širokou základnu, která je nyní rozptýlena s přípravou v dalších plochách po městě, které však nejsou zcela regulérními plochami pro přípravu -ať jsou to tělocvičny s nevyhovujícími rozměry hřišť nebo světlou výškou stropu nebo prostory komerčně pronajímané. Mnohdy musíme při kolizi termínu pronajímat náhradní plochy i pro soutěžní zápasy žákovských a dorosteneckých kategoriích (např. pro házenou je zde jediná další regulérní hrací plocha, a to tělocvična Střední průmyslové školy). V součtu se jsou pak vynakládány nemalé finanční prostředky na tyto pronájmy - ročně cca 850.000,-Kč.

Vzhledem k tomu, že Zlín je krajským městem a městem sportu, domníváme se, že jedna plocha pro naše oba sporty při široké základně cca 600 hráčů v žákovských a dorosteneckých kategoriích je dnes již nevyhovující a silně limitující i pro případné rozšiřování hráčské základny.

Příprava projektu Rekonstrukce haly EURONICS s rozšířením další herní plochy na navazných pozemcích pod touto halou je ve spolupráci shora uvedených klubů již zahájena. Celková potřeba je cca 2.100 m² pro zastavění malé haly s minimálním technickým zázemím.

Návrh na rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námítka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemků, které přímo sousedí s plochou SO.1. 529 a jsou tedy návrhem změny přímo dotčeni.

Část plochy, konkrétně pozemky p.č. 1000/15, 1000/16, 1000/7, 1000/8 a st. 5767 jsou navrženy jako plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport OS. Zbylá část je ponechána v ploše SO.1 529. Důvody uvedené v námitce byly shledány jako oprávněné. Zlín jako krajské město skutečně potřebuje kapacitně rozšířit stávající sportovní plochy zejména pro sportovní halu odpovídající úrovni a nejvhodnějším řešením je právě rozšíření na pozemcích sousedících se stávající sportovní halou. Nicméně pro sport bude navržena jen výše uvedená část a to z důvodu, že se jedná o velmi hodnotné území, významově i pohledově maximálně exponované, které v této strategické poloze musí umožnit v maximální možné míře realizovat mimo sportu i další městotvorné funkce. Vymezená část pro sport je pro vybudování potřebného rozšíření dostačující.

V souvislosti s návrhem nové plochy sportu je doplněna také textová část návrhu jak v koncepční části, tak v tabulce zastavitelných ploch.

Podmínky pro pořízení územní studie pro plochu SO.1 529 nejsou změněny.

13.

– námítka

totožného znění

Podatel nesouhlasí s navrženým vymezením plochy č. 529 a doplňujících podmínek využití této plochy v návrhu změny ÚP, kde je uvedeno pouze zpracování územní studie. Podatel požaduje, aby byly v tabulce C)3 -"Vymezení ploch přestavby", obsažené v textové části návrhu změny ÚP, u plochy č. 529 ve sloupci "doplňující podmínky pro využití navržených lokalit" stanoveny následující konkrétní doplňující podmínky pro využití uvedené plochy:

- a) v souladu se závaznými regulativy dřívějšího územního plánu města Zlína
 - maximální přípustná velikost prodejní plochy maloobchodních zařízení ve vícepodlažním objektu 1300 m²
 - minimálně jedno podlaží polyfunkčního objektu věnovat bydlení
- b) v souladu se Soutěžními podmínkami Statutárního města Zlína pro investorskou soutěž na zástavbu v lokalitě pod Sportovní halou (schválenými usnesením Zastupitelstva města Zlína č. XXIV/23Z/2001 ze dne 8.11.2001)
 - uspořádání architektonické soutěže dle Soutěžního řádu české komory architektů
 - koeficient zastavění do 0,45

- maximální zpevněná plocha 0,3
- minimálně zelených ploch 0,25
- maximální výška 2 nadzemní podlaží
- vybudování minimálně 200 parkovacích stání jako kompenzaci za likvidované plochy a pro pokrytí stávajícího deficitu

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemků v těsné blízkosti plochy SO1.529 a jsou tudíž návrhem změny přímo dotčeni.

Požadovanou maximální velikost prodejní plochy nelze stanovit, neboť se jedná o podmínku, která by byla v rozporu s tím, co může stanovit územní plán. Dle vyhlášky č. 501/2006 sb. ve znění pozdějších předpisů a její přílohy č. 7 územní plán stanovuje například výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzitu jejich využití.

Co se týká soutěžních podmínek, které byly schváleny výše uvedeným usnesením, tyto již není možné považovat za směrodatné. Byly stanoveny ke konkrétní akci v konkrétním čase. Vzhledem, k tomu, že od doby jejich stanovení uplynulo 14 let, aniž by se podle nich realizovala stavba, je na ně nahlíženo tak, že jejich platnost již pominula. Navíc některé podmínky soutěží stanovené, jsou v tuto chvíli taktéž v rozporu s tím, co může územní plán stanovit viz výše.

Drobnější odůvodnění dále viz vyhodnocení jednotlivých bodů odůvodnění podatelů.

Odůvodnění námítky podatele:

1.) Předmětná plocha ze dvou stran sousedí s obytnými čtvrtěmi, převážně dvoupodlažních baťovských domků. Dotčené území je již dnes silně zatíženo automobilovou dopravou a souvisejícím znečištěním, jakož i ruchem ze Zimního stadiónu, Sportovní haly a univerzity. V návrhu změny ÚP absentují regulační omezení a lze se proto obávat snahy komerčního využití pozemku nadrozměrnou stavbou. Velká budova, kterou návrh změny ÚP připouští, by však neúměrně zhoršila životní prostředí.

Vyhodnocení k bodu 1):

V tuto chvíli není možné stanovit výšku zástavby v lokalitě SO.1 529, stejně jako další podmínky prostorového uspořádání. V návaznosti na plochu SO.1 529 se nacházejí budovy různých podlažností, od rodinných domů s 2 NP až po bytové domy s 6 NP. Jedná se o cenné přestavbové území ve strategické poloze v centru města, se značnou pohledovou exponovaností, určené pro širokou škálu funkčního využití (pozemky staveb občanského vybavení - komerčních zařízení - obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení, pro komerční zařízení, služby, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, sídelní zeleně). S polyfunkčním využitím území musí korespondovat i urbanistická struktura.

Bez podrobnějšího prověření není možné stanovit podmínky prostorového uspořádání. V návrhu změny územního plánu je pro tuto plochu stanoveno, že zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování a zároveň jsou doplněny podmínky pro její pořízení:

- řešit podrobné využití plochy včetně umístění zeleně
- řešit dopravní obsluhu uvnitř plochy
- stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání
- řešit parkování a dopravní napojení

Zpracování územní studie zajistí kontrolovaný způsob zastavění ve vymezené ploše. Bez této studie je plocha 529 nezastavitelná, protože teprve pořízení této studie je podmínkou pro zástavbu.

2.) Stavba Kaskády již byla v území navrhována a hodnocena z hlediska vlivu na životní prostředí jako "Společenské a obchodní centrum Zlín-Březnická". Takový či podobný záměr by způsobil v dotčené lokalitě zásadní nárůst automobilového provozu (konkrétně v případě realizace záměru "Společenské a obchodní centrum Zlín-Březnická" až 3 757 vozidel denně v každém směru -viz přepracovaná dokumentace EIA, pro tento záměr, str. 25). Tím by byla nadlimitně (zejména emisemi hluku, prachu a dalších škodlivin) zatížena okolní obytná území, kde již dnes hodnoty hluku a znečištění ovzduší prachovými částicemi dosahují hygienických limitů stanovených právními předpisy, nebo tyto hodnoty dokonce překračují.

Dle měření provedeného v roce 2008 byla hladina hluku u tří novostaveb na ulici Březnická (č. p. 5565, 5566, 5567) v prvním nadzemním podlaží u západní fasády v denních hodinách 68-71 dB, v nočních hodinách 61-63 dB (viz. příloha č. 6.2 přepracované dokumentace EIA pro záměr

"Společenské a obchodní centrum Zlín-Březnická" -Akustická studie v ulici Březnická v roce 2000 a v roce 2008, EKOLA group, spol. s r.o., září 2009). Ze situace je zřejmé, že podobné úrovně hlukového zatížení jsou vystaveny všechny nemovitosti podél Březnické ulice, přestože u jejich fasády nebylo provedeno akustické měření. Uvedená nadlimitní zatížení by představovala závažný zásah do práva podatele k jeho nemovitostem. Je třeba také zohlednit skutečnost, že nadlimitní hlukové zatížení z dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb v dotčeném území prakticky nelze eliminovat, protože výstavba protihlukových stěn je v této nejcennější části městské památkové zóny nežádoucí (viz. např. vyjádření Statutárního města Zlína k posudku EIA pro výše uvedený záměr "Společenské a obchodní centrum Zlín-Březnická" ze dne 2. 12.2010, č.j. MMZL 96926/2010).

Ve vztahu k zatížení dotčeného území znečištěním ovzduší podatel odkazuje na údaje ve studii s názvem "Vyhodnocení vlivů -Doplnění návrhu nového územního plánu ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. na udržitelný rozvoj území-část A -vyhodnocení vlivů na životní prostředí" (zpracovatel Ecological Consulting, a.s.). V tomto podkladu se mimo jiné uvádí (str. 25), že na území města Zlína jsou překračovány maximální denní imisní limity PM10, a to na 9% správního území. Území je dále ve Věstníku MZP č. 6/2009 uvedeno jako oblast s překročením cílového imisního limitu pro imise benzeno-a-pyrenu, a to na více než 25 % plochy správního území. Na str. 34 téhož dokumentu je pak uvedeno, že v území je zásadním problémem překračování maximálních denních imisních limitů PM10, kdy největší podíl na znečišťování ovzduší a překračování těchto limitů má silniční automobilová doprava. Překračovány jsou rovněž imisní hodnoty ozonu a benzeno-a-pyrenu.

Vyhodnocení k bodu 2):

Od stavby „Kaskády“ bylo již ustoupeno, navíc část vymezené plochy byla na základě podané námítky převedena do plochy pro sport. V tuto chvíli se nedá předvídat dopravní zátěž území, ani stupeň znečištění. Toto není ani předmětem návrhu územního plánu, ale až následných řízení vůči konkrétnímu záměru.

Pozemek je v majetku města, což je samo o sobě zárukou toho, že bude ohlídán veřejný zájem na zástavbě tohoto území a to ze všech hledisek s využitím a zohledněním všech limitů, které toto území má.

Plocha SO.1 529 je rovněž součástí rozpracovaného regulačního plánu, který může určit závazné podrobnější podmínky využití tohoto prostoru, než územní plán.

3.) Podle názoru krajského úřadu jde v porovnání s předchozím územním plánem o umožnění několikanásobného nárůstu hmoty v dané ploše, přičemž se jedná o plochu v památkové zóně a zároveň se tím zasahuje do práv vlastníků okolních pozemků (viz str. 12 rozhodnutí ze dne 20.12.2012, č.j. KUZL 79065/2012). Tento názor byl sice vysloven ke zrušené části územního plánu v roce 2012, je však aplikovatelný i na současnou situaci, protože snaha o nestanovení regulativ se opakuje.

Vyhodnocení k bodu 3):

Krajský úřad vyslovil výše uvedený názor v souvislosti se svým přezkumem, kdy došel k závěru že v této ploše byl změněn výškový regulativ ze 2NP na 4NP, což byla podstatná úprava územního plánu, která nebyla projednána s veřejností a dotčeným orgánem, kteří nemohli hájit svá práva. Proto byla tato část územního plánu zrušena.

Plocha SO.1 529 je rovněž součástí rozpracovaného regulačního plánu, který může určit závazné podrobnější podmínky využití tohoto prostoru, než územní plán.

4.) Návrh změny ÚP opomíjí řadu regulačních opatření, která byla v minulosti z dobrých důvodů schválena zastupitelstvem a jejichž opomenutí nelze za daných okolností rozumně obhájit. Podatel proto žádá jejich přenesení do návrhu změny ÚP.

Poslední legálně schválený územní plán pro dotčenou plochu platil do konce roku 2011 a vymezoval předmětnou lokalitu jako plochu se smíšenou funkcí centra. Pro tento typ ploch stanovil mimo jiné následující regulativy:

- *Podmíněně přípustné využití území zahrnuje výrobní služby nenarušující soužití funkcí, výzkumné ústavy, zkušebny, maloobchodní zařízení do vel. 1300 m² prodejní plochy ve vícepodlažním objektu odpovídajícímu charakteru území současně se zajištěním parkování v objektu*
- *U nové zástavby v případě realizace polyfunkčního objektu je nutno minimálně jedno podlaží věnovat bydlení.*

Zastupitelstvo města Zlína kromě toho dne 8. 11. 2001 pro předmětnou plochu schválilo Soutěžní podmínky investorské soutěže na zástavbu v lokalitě pod Sportovní halou (dále jen "soutěžní podmínky"). Soutěžní podmínky obsahují řadu dalších velmi konkrétních omezení. Podatel se

domnívá že schválené soutěžní podmínky by měly být v návrhu změny ÚP respektovány.

Vyhodnocení k bodu 4):

Tyto podmínky nahradí regulační plán pro toto území, který je nyní rozpracovaný a který v roce 2001, kdy město schválilo soutěžní podmínky, ještě neexistoval. Že nedojde k zastavění lokality bez potřebné regulace je zaručeno podmínkou zpracování územní studie. Dříve stanovené regulace jsou již překonány, změnila se i legislativa, která neumožňuje, aby územní plán stanovil podmínky v takové podrobnosti, která přísluší plánu regulačnímu.

5.) Podatel zastává názor, že jím navržené doplňující podmínky mohou být podle platného znění stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů v územním plánu vymezeny. Podle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování. Z ust. § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona dále vyplývají požadavky konkretizace veřejných zájmů a hospodárného využívání zastavěného území v územním plánu a z ust. § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona úkol stanovit podmínky zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Vyhodnocení k bodu 5):

Právě z ust. § 43 odst. 3 vyplývá, že územní plán nesmí obsahovat podmínky v takové podrobnosti, která přísluší plánu regulačnímu nebo územnímu rozhodnutí. I když některé z požadovaných podmínek by bylo možné zpracovat dospělo město k rozhodnutí, že není možné v tuto chvíli stanovit ani výšku zástavby v lokalitě SO.1 529, stejně jako další podmínky prostorového uspořádání a území předurčovat. Podmínky se stanovit mohou, ale není to povinnost. V návaznosti na plochu SO.1 529 se nacházejí budovy různých podlažností, od rodinných domů s 2 NP až po bytové domy s 6 NP. Jedná se o cenné přestavbové území ve strategické poloze v centru města, se značnou pohledovou exponovaností, určené pro širokou škálu funkčního využití (pozemky staveb občanského vybavení - komerčních zařízení - obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení, pro komerční zařízení, služby, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, sídelní zeleně). S polyfunkčním využitím území musí korespondovat i urbanistická struktura.

6.) Návrh změny ÚP předpokládá, že podrobnosti pro využití plochy č. 529 stanoví územní studie, která má být podmínkou pro další rozhodování o tomto území. Podle výše citovaných ustanovení stavebního zákona však má ke konkrétnímu prověření a konkretizaci záměru dojít již při pořizování územního plánu a nemělo by být dále odkládáno. Kromě toho podle ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona platí, že pokud dojde ke zrušení části územního plánu v přezkumném řízení, jako tomu bylo i u plochy č. 529, má obec bezodkladně pořídit změnu územního plánu, která nahradí zrušené části. Ke zrušení plochy č. 529, obsažené u územního plánu Zlína z roku 2011, došlo rozhodnutím krajského úřadu již v prosinci roku 2012. Pořizovatel změny měl tedy již dostatečně dlouhou dobu k tomu, aby prověřil podmínky využití předmětné plochy.

Podatel je proto přesvědčen, že vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a k současné zátěži životního prostředí v okolí předmětné lokality, zejména pokud jde o vlivy dopravy, je nezbytné pro plochu č. 529 stanovit výše uvedené konkrétní doplňující podmínky pro její využití, tedy regulovat budoucí výstavbu na předmětné ploše podstatně konkrétněji, než jak je tomu v předloženém návrhu změny ÚP. Stanovením navržených podmínek bude sníženo riziko zátěže životního prostředí, přesahující míru únosného zatížení území v okolí předmětné lokality. Současně dojde k omezení závažnosti budoucích zásahů do výše uvedených práv podatele.

Vyhodnocení k bodu 6):

Podrobné podmínky budou stanoveny, jak bylo řečeno výše, až územní studií a regulačním plánem. V současné době není bližší představa o využití tohoto území a jak bylo řečeno, město nechce v tuto chvíli předurčovat blíže podmínky využití. I podmínka územní studie je adekvátní nástroj regulace území.

14.

Námítka ze dne 12. 3. 2015.

Jako vlastník pozemků dotčených úpravou Územního plánu Zlína si dovoluji napsat následující.

Vím, jak složitá a nákladná je dnes pořízení stavebního pozemku v našem městě. Je chválné, jak dobře město pracuje a snaží se pomoci svým občanům získat kvalitní bydlení v dříve nedostupných lokalitách. Změna ÚP č.2 je v tomto ohledu jistě dobrým počinem. Vzhledem k tomu, že část ZM2.85 této změny je lokalitou mému srdci velmi blízkou, musím se však ohradit proti koncepčnosti tohoto

jinak sympatického návrhu. Vlastním pozemky p.č.270 , 271, 272/1 a 272/2 v k.ú. Lužkovice, kde jsem se narodil a žiju dodnes. Na parcele č.272/2 , nijak moc veliké, jsme postavili dům. A začíná problém... Aby mohli další "šťastlivci" stavět hnízdečka pro své ratolesti, tak z našeho pozemku by se podle změny č.2 mělo stát torzo, rozdělené místní komunikací. Chalupu nám cesta oddělí od staré stodoly, kde parkujeme auta, kola apod. Děcka budou nadšeně dýchat zplodiny a prach z minimálně 20 automobilů, které budou věrně sloužit našim novým sousedům. Proč nejde nově zamýšlené stavební parcely zpřístupnit jinak, elegantněji? Od jihozápadu se zpřístupnění přímo nabízí. Ale nechci rozumovat a radit chytřejším. Jen to, že když se chce,...

Po prostudování výše uvedené Změny č.2ÚP jsem přesvědčen, že jinak skvělý návrh bude v detailech příjezdových komunikací přepracován k plné spokojenosti všech, ne pouze některých občanů.

Samozřejmě, že do té doby bude mé stanovisko jednoznačné: Se stávajícím návrhem Změny č.2ÚP, část ZM2.85 zásadně NESOUHLASÍM!

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podání je z důvodu procesní opatrnosti vyhodnoceno jako námitka, a to vzhledem k tomu, že i když se věcně netýká předmětu změny, jsou pozemky podatele přímo dotčeny změnou hranice zastavěného území a tedy i návrhem změny. Konkrétně jsou pozemky v jeho vlastnictví p.č. 272/1 a p.č. st. 272/2 změnou s ozn. ZM2.85 zahrnuty do současně zastavěného území. Změna neřeší funkční využití pozemků ani dopravní obslužnost lokality – obojí zůstává v podobě navržené v platném územním plánu, jak je patrné z koordinačního výkresu ozn. 4-b.

2. NÁMITKY PODANÉ V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1. CREAM uzavřený investiční fond, a.s.; VIZIA, a.s.; [REDAKCE] – správce konkurzní podstaty Svít a.s. Zlín

Námitka ze dne 2. 10. 2015

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, vymezených v upraveném návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína, tímto podávají v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 a § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námitku k upravenému způsobu vymezení plochy s označením DS 141 a DS 142 (dílní změny ZM2.04) a jeho podmínění územní studií v upraveném návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína (dále jen upravený návrh změny č. 2 územního plánu).

Upravený návrh změny č. 2 územního plánu zahrnuje nově požadavek na zpracování územní studie jako nezbytné podmínky pro rozhodování v plochách DS 141 a DS 142, přičemž zároveň stanoví, že lhůta pro pořízení této územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti činí maximálně 1 rok od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Zlín (viz věta "Pro územní studii s ozn. US 43 je navržena lhůta 1 roku od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Zlína. ").

Upravený návrh změny č. 2 územního plánu odůvodňuje a podmiňuje vyhotovení územní studie takto: V současné době pořizovatel zadává zpracování podrobné územní studie, která by měla odpovědět na otázky jaká kategorie a v jakém šířkovém uspořádání je potřeba a jaké křižovatky (úrovňové nebo mimoúrovňové) bude k jejímu vedení zapotřebí. Následně bude změněn územní plán tak, aby zbytečně neblokoval pozemky nad nezbytně nutnou míru.

Pokud by územním plánem a následně územní studií nebyl koridor ze ZÚR ZK o šířce 400 m upřesněn, blokoval by pozemky podatele i jiných v mnohem větší míře.

Dle upraveného návrhu změny č. 2 územního plánu je cílem územní studie (ÚS 43) prověřit funkci komunikace, navrhnout šířkové a výškové uspořádání a zpřesnit vymezenou plochu.

Podatelé mají za to, že jejich dříve uplatněné námitky vůči vymezení ploch DS 141 a DS 142 jsou i nadále opodstatněné a v plném rozsahu na ně odkazují.

Mimo to podatelé ve vztahu k územní studii ÚS 43 požadují, aby pořizovatel doplnil k povinnosti jejího pořízení do 1 roku od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Zlína i povinnost pořízení další změny ÚP Zlína v souladu s výsledky této územní studie, a to nejpozději do 1 roku ode dne schválení jejího využití pořizovatelem. Obsahem této změny musí být, v souladu se závěry územní studie, zúžení vymezených ploch DS 141 a DS 142 v rozsahu, v němž se ukáže, že tyto plochy přesahují potřebu vymezení pro doplnění současného systému místních silničních komunikací. Funkční využití ploch nepotřebných pro toto doplnění musí být změněno na funkční využití SO.1 -Plochy smíšené v

centrální zóně -městské centrum nebo SP -plocha smíšená výrobní.

Odůvodnění námítky:

Obsahem návrhu změny č. 2 územního plánu je mimo jiné vymezení "pravobřežní komunikace", vedené údolím řeky Dřevnice. Pro tuto "kapacitní komunikaci" vymezuje návrh změny č. 2 územního plánu, jako "Plochy dopravní infrastruktury -silniční doprava -DS" plochy označené v návrhu jako plochy i.č. DS 141 a DS 142. "Pravobřežní komunikace".

Podatelé již v předchozích námítkách deklarovali a odůvodnili, že vymezení ploch DS 141 a DS 142, které zasahují do níže uvedených nemovitostí podatelů, v navrženém rozsahu, představuje zásadní zásah do jejich práv, aniž by pro takovýto zásah existovaly racionální a legitimní důvody. Na důvodech, které podrobně uvedli v předchozích námítkách, trvají, neboť jsou relevantní i v případě této námítky. K pokračování zásadního omezení vlastnického práva podatelů dojde i v případě, že by sice byla řádně a včas pořízena a evidována územní studie navržená změnou č. 2 územního plánu, ale pořizovatel by nezpracoval její závěry do navazující změny územního plánu města Zlína. Proto podatelé touto námítkou požadují zakotvit v územním plánu povinnost pořídit další změnu územního plánu v souladu s výsledky této studie a touto změnou zúžit vymezení ploch DS 141 a DS 142 na pozemcích podatelů.

Návrh na rozhodnutí: Námítka se zamítá

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námítka, neboť podatelé vlastní pozemky v plochách DS 141 a DS 142 a jsou tudíž přímo dotčeni návrhem změny.

Požadavek navrhovatele na to, aby byla stanovena územním plánem povinnost pořízení další změny ÚP Zlína v souladu s výsledky územní studie na „pravobřežní“ komunikaci nejpozději do 1 roku ode dne schválení jejího využití pořizovatelem nelze územním plánem stanovit. K takovéto podmínce ve výrokové části není ve stavebním zákoně a prováděcích vyhláškách zmocnění. O pořízení změny rozhoduje zastupitelstvo dle § 44 stavebního zákona. V době, kdy bude studie pořízena, bude rozpracována změna územního plánu č. 3, která bude vyhotovena na základě „Zprávy o uplatňování územního plánu“ (nelze předem odhadnout v jakém časovém horizontu bude změna č. 3 zpracována). Co je však podstatné je, že zadání na změnu č. 3, které je součástí zprávy o uplatňování Územního plánu Zlína, požadavek na upřesnění plochy dopravy na základě výsledků této studie už obsahuje. Je tak zbytečné jakékoli jiné opatření. Dále je věcí projektanta jakým způsobem „odblokované„ plochy zpracuje, aby nebyla narušena koncepce územního plánu. Změna č. 3 bude veřejně projednávána a bude k ní opět možné uplatnit připomínky, resp. námítky.

K samotnému vymezení plochy dopravy DS 141 a DS 142 zůstává v platnosti vypořádání námítky k veřejnému projednání změny č. 2 viz výše.

2. CREAM R.B.A., a.s.; CREAM uzavřený investiční fond, a.s.; [redacted] – správce konkurzní podstaty Svít a.s. Zlín

Námítka ze dne 2. 10. 2015

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, vymezených v upraveném návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína, tímto podávají v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 a § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námítka k upravenému návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína (dále jen upravený návrh změny č. 2 územního plánu), k níže uvedeným bodům:

Podatelé požadují vypustit podmínku výškového omezení v plochách SO.1, i. č. 194, i. č. 198 a i. č. 1082. Podatelé požadují vypustit striktní požadavek výškové regulace všech uvedených ploch "max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP".

Podatelé požadují v tomto směru upravit text v tabulce na str. 8 textové části upraveného návrhu změny č. 2 územního plánu, v řádcích vymezujících plochy, ve sloupci "doplňující podmínky pro využití vyvržených lokalit" regulaci zástavby "max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP", dále vypustit tuto regulaci z části F) návrhu změny územního plánu (str. 9 textové části upraveného návrhu změny č. 2 územního plánu) a dále upravit příslušné části odůvodnění opatření obecné povahy.

Vymezení území dotčené námítkou:

Lokalita "Bařův areál", plocha s označením i. č.194, 195 a dále plocha s označením i. č.1082 (nádraží Zlín -střed).

Odůvodnění námítky:

Podatelé obdobně jako ve svých předchozích námitkách vychází ze skutečnosti, že lokalita "Baťův areál" je územím s obrovským rozvojovým potenciálem a veškerá omezení vyžadující striktní zachování výškových hladin staveb tento rozvoj velmi omezuje a není dle podatelů žádoucí.

Výškové omezení *max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP* v této lokalitě je zcela neopodstatněné.

Pořizovatel se je v upraveném návrhu změny č. 2 územního plánu snaží odůvodnit takto:

Výšky stávajících budov ve východní části továrního areálu (1., 2. a 3. řada) jsou proměnné: od 3 nadzemních podlaží (např. 12. budova) po 10 plných nadzemních podlaží 34. budovy. Výškové zónování východní části továrního areálu je široké téma, které je obtížně vyjádřitelné jedním paušálním číslem (důležitým faktorem vnímání výšky budovy, resp. počtu nadzemních podlaží je svažitá konfigurace terénu, počet nadzemních podlaží není navíc exaktním vyjádřením absolutní výšky budovy), jak to umožňuje míra podrobnosti územního plánu. Výškové zónování bude řešeno v chystaném regulačním plánu továrního areálu, jehož míra podrobnosti umožní řešit výšky jednotlivých budov. Pro potřeby ÚP byla stanovena výšková hladina na střední úrovni výšek továrních budov ve východní části areálu, tedy hodnotou maximálně 30 m od paty objektu a zároveň maximálně 7 NP. Tyto hodnoty vychází z výšek okolních objektů, když objekty 14. a 15. budovy mají při 5 nadzemních podlažích a konstrukční výšce 5 m výšku přibližně 25 m nad úroveň okolního terénu a objekt 34. budovy dosahuje při 10 nadzemních podlažích o konstrukční výšce 3,5 a 4,5 m celkové výšky přibližně 40 m nad úroveň okolního terénu. Relativní maximální výška tak spolu s přirozenou svažitostí terénu napomůže plynulému snižování absolutní výšky nových objektů ve směru od dominantní 21. budovy.

Východní část továrního areálu je přestavbové území, z hlediska památkové péče je jednoznačná tendence stávající budovy revitalizovat, nikoli realizovat budovy nové.

a dále

4. Identický typ budov se stejným konstrukčním systémem, architektonickým výrazem, hmotovou skladbou, základní výškovou hladinou jako v "jedničkové" a "dvojkové" řadě byl v období stavebního rozvoje firmy Baťa použit i pro objekty občanského vybavení v centru města (školy, internáty, Studijní ústav). Jak ve východní části továrního areálu, tak v centru města byla základní výšková hladina akcentována výškovými dominantami (hotel Moskva, Obchodní dům). Popsaná urbanistická koncepce centra města a východní části továrního areálu tvoří neoddiskutovatelné kulturně historické hodnoty. Jedná se o unikátní urbanistický útvar, tovární zahradní město světového významu, kde důraz je kladen na urbanismus, vzájemnou souvztažnost zástavby, založenou na objemové typizaci. Nastavený regulativ výškové hladiny zástavby respektuje tuto urbanistickou koncepci, je šetrný k území, přispívá k zachování genia loci daného místa a zároveň umožňuje konverzi původních továrních objektů či jejich nástavbu do regulované výškové hladiny.

Podatelé mají za to, že ani výškovou regulaci nastavenou v upraveném návrhu změny č. 2 územního plánu není z hlediska okolní zástavby - 21. budova (17 NP) či 34. budova (10 NP), možné považovat za přiměřenou, opodstatněnou a tedy relevantní. Podatelé namítají, že respektování stávající výškové úrovně zástavby je plně dostačující, aby byla zachována urbanistická struktura a výšková hladina stávající zástavby a jednotný architektonický charakter a vzhled objektů. Ani citovaný upravený návrh neobsahuje žádné relevantní úvahy a důvody, jež by osvětlovaly, proč je navržena právě uvedená konkrétní hodnota výškového omezení, pouze uvádí, že výšková hladina byla zvolena "*na střední úrovni výšek továrních budov ve východní části areálu*" a vypočítává onu střední úroveň. Odůvodnění požadavku regulace na střední úrovni ovšem chybí. Konstatování, že je navržena výšková regulace šetrná k území, přispívá k zachování genia loci daného místa a umožňuje konverzi původních objektů nebo nástavbu do regulované výškové hladiny, je prostým prohlášením stanoviska pořizovatele, opomíjí vysvětlit, v čem spatřuje důvody svých závěrů.

Citovaná regulace nemá žádný rozumný architektonicko - estetický smysl, neboť integrální součástí areálu jsou již v současnosti budovy mnohem vyšší (výška existujících staveb mezi Třicátou a Čtyřicátou ulicí dosahuje 8 až 10 nadzemních podlaží - budovy č. 32, 33 a 34 výrazně převyšují budovy č. 14 a 15) a především je to právě různorodost výšek jednotlivých bloků, jež odkazuje na původní vzor takového urbanistického uspořádání nově založených čtvrtí amerických měst, kopírovaných při založení továrního areálu Tomášem Baťou po jeho návratu z USA. Uliční rastr a výše uvedené stávající dominanty v areálu jsou jednoznačné kvality památkové ochrany, ale zároveň dokládají, že i původní stavitel u každé stavby zvažoval její výšku dle funkce objektu a aktuálních

potřeb. Tím, že upravený návrh změny č. 2 územního plánu omezuje výškovou regulaci všech staveb, tj. nových budov i nástaveb stávajících budov, umožní v čase unifikaci výškové hladiny narušené pouze budovami v současnosti vyššími. Taková unifikace výšky by však byla v rozporu s požadavkem na zachování panorama předmětného areálu.

Nadále platí, že neexistuje žádný důvod, proč by se při dodržení požadavků, týkající se charakteru výstavby, nemohly takovéto vyšší budovy v areálu stavět i v budoucnu a ani pořizovatel v odůvodnění upraveného návrhu změny č. 2 územního plánu žádný nepředkládá.

Podatelé opakují, že výšková regulace nebyla doposud nikdy, a to ani v původních plánech na výstavbu areálu, uplatněna, a tudíž postrádá i historické odůvodnění. Dle podatelů musí být každý jednotlivý investiční záměr posuzován příslušnými orgány individuálně, s ohledem na faktory, jakými jsou funkce, charakter, konkrétní umístění ve vztahu k ostatním budovám v areálu, atd. Přitom je třeba zohlednit především skutečnost, že hlavním prostorovým konceptem areálu je především kobercový rastr jeho zástavby. Omezení maximální výšky je vzhledem k charakteru místa (nové městské centrum krajského města) neúčelné a zbytečně svazující. V podrobnostech k tomu podatelé znovu odkazují na odborné stanovisko [redacted] které je přílohou jejich námitek k předchozímu návrhu výškové regulace.

V předchozím územním plánu nebylo výškové omezení pro tuto lokalitu striktně stanoveno ani v počtu NP. Neexistuje žádný relevantní podklad, který opravňuje pořizovatele pro tento způsob stanovení výškového regulativu v předmětné lokalitě. Navržená výšková regulace není dostatečně odůvodněna, neodpovídá ani svému původnímu vzoru, a ani nedokáže předjímat možné budoucí potřeby pro kvalitní konverzi "brownfieldu", jakým je tovární areál dnes. Návrh regulace není doložen žádnými zákresy či jinými podklady, které by dokladovaly oprávněnost navržené maximální výšky. Není ani zřejmé, čím má být doložen veřejný zájem právě na této konkrétní formě regulace.

Podatelé proto navrhují a žádají, aby byla z návrhu územního plánu vypuštěna podmínka výškového omezení v plochách SO.1, i. č. 194, i. č. 198 a i. č. 1082 "max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP".

Návrh na rozhodnutí: *Námítce se vyhovuje částečně. U ploch SO.1 198 a SO.1 194 se výšková regulace vypouští, u plochy SO.1 1082 je výšková regulace stanovena na max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)*

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námítka, neboť podatelé vlastní pozemky v plochách SO.1 194, SO.1 198 a SO.1 1082 a jsou tudíž přímo dotčeni návrhem změny.

Výškové omezení u plochy SO.1 194 a SO.1 198 je vypuštěno na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. §54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nejednotného názoru na výškovou regulaci zástavby v bývalém továrním areálu. Stanovení výškové regulace, která je na jednu stranu nastavena pod úroveň některých již stávajících hodnotných budov (budovy č.32, 33 a 34) a na druhou stranu převyšuje jiné historicky stabilizované objekty je nevhodné. Podrobnou výškovou regulaci v bývalém továrním areálu se zabývá projednávaný návrh regulačního plánu centra Zlína – V. etapa.

Výšková regulace SO.1 1082 zůstává. Tato plocha, jejíž situování předznamenává budoucí objekt s továrním označením „16“, plynule navazuje a v severní části u hranice ploch pro železniční dopravu zakončuje jinak stavebně stabilizovanou první (označení 1x) řadu objektů v továrním areálu. Svým výškovým uspořádáním je plocha navržena tak, aby respektovala ostatní objekty v dané řadě, především pak sousední soubor budov 14 a 15. Přímý odkaz na sousední stavby tedy odpovídá maximálnímu předpokládanému výškovému využití v této ploše. Daná plocha je navíc dodnes stavebně využita pouze pro drobné stavby (2 objekty o max. 2.NP) a z těchto objemů tak nelze dostatečně vycházet při hledání adekvátní míry regulace pro umístění nové zástavby. Vychází se tedy z hodnoty nejbližších stavebně stabilizovaných objektů, kterými jsou právě objekty 14 a 15.

3.

Námítka ze dne 5. 10. 2015

Společně se svou manželkou [redacted] jsem vlastníkem bytové jednotky č. 12 v bytovém domě Na Honech III 4932. Vlastnictví nemovitosti dokládám výpisem z katastru nemovitostí v příloze č. 1. Náš byt je situován v přízemí na jihovýchodní straně bytového domu, a je tedy ze všech bytů v domě v nejmenší vzdálenosti od řešeného území a takto je nejvíce dotčen všemi negativními vlivy, které v tomto území vznikají.

V bytovém domě Na Honech III 4932 rovněž dlouhodobě vykonávám funkci předsedy samosprávy. Z

titulu této funkce tedy mohu zastupovat i zájmy a tlumočit názory dalších obyvatel domu.

S navrženou změnou územního plánu v lokalitě Podlesí II, kde stojí objekty č. p. 5193 a 5194, z plochy veřejného prostranství na plochu smíšenou obytnou nesouhlasíme a uvádíme pro to následující důvody:

1. Máme letitou zkušenost s provozem hospody v č. p. 5194. Změna územního plánu by umožnila další rozšiřování hostinských provozů v dotčené lokalitě. Provoz hospody zatěžuje náš dům v odpolední a podvečerní době, často i v noci, hlukem z hlasových projevů velkého počtu hostů ovlivněných požíváním alkoholických nápojů, občas i pouštěním hlasité reprodukované hudby, v minulosti se zde řešily i případy nepovolených živých hudebních produkcí. Dochází zde k opakovanému porušování podmínek kolaudačního rozhodnutí stavby a rušení nočního klidu. Objekty vybudované v devadesátých letech za podivných okolností v tomto prostoru jsou v případě provozování hostinské živnosti v rozporu s funkcí bydlení našeho domu, výrazně zhoršují kvalitu bydlení, zejména v bytech obrácených k uvedeným provozům, a tím snižují i tržní hodnotu našich nemovitostí. Prodejnost bytů, do jejichž oken po celou teplou část roku proniká hluk z hospody, je snížena.
2. Žádáme o zachování pokojného stavu, tedy o ponechání územního plánu v této lokalitě ve stavu, který platil již od roku 1998 (veřejná zeleň), případně 2011 (veřejné prostranství), s cílem předejít dalšímu rozšiřování hostinských provozů v daném prostoru a dalšímu zesilování negativních dopadů na bydlení v našem domě. Konkrétním dokladem toho, že je tato naše obava důvodná, může být i oznámení o zahájení společného řízení zn. MMZL-SÚ022355/2015/Jan ze dne 2. 4. 2015, kterým se má také objekt, č. p. 5193, sousedící se současnou hospodou, rozšířit o další část (nyní provizorní skladiště) a přeměnit na provozovnu hostinských služeb.
3. Tento můj názor je sdílen velkou skupinou obyvatel našeho domu, vlastníků i nájemců bytů. Deklarovali jsme jej ve společné petici, kterou jsme dne 8. června 2015 předali Radě města Zlína. Podepsalo ji 45 občanů. Náš postoj se nezměnil a znovu tuto petici uplatňujeme v rámci termínu řádného připomínkového řízení ke změně územního plánu. Viz příloha č. 2.
4. Připomínám a dovolávám se v této věci i naši starší petice obdobného charakteru z roku 2006. Viz příloha č. 3.
5. Dokladem daleko do minulosti sahajících problémů v souvislosti s provozem hospody v předmětné lokalitě může být i petice z roku 1999 (viz příloha č. 4).
6. Při posuzování návrhu sourozenců [redacted] a jejich vlastnických práv by měl podle mého názoru zpracovatel územního plánu vzít v úvahu také způsob, jakým k zastavění tohoto původně městského pozemku soukromým subjektem v polovině devadesátých let došlo. Stavba dvou tzv. prodejních jednotek byla realizována na pozemku mezi bytovým domem a vodojemem, kde se v původních plánech sídliště s žádnou výstavbou nepočítalo. Investor získal pozemek od města za čtvrtinovou cenu v porovnání s tehdejší cenovou mapou pod záminkou stavby sousedních podzemních garáží. Přestože příslušné usnesení zastupitelstva se o prodeji pozemku pro tzv. prodejní jednotky vůbec nezmiňovalo a kauzou se tehdy zabývala kontrolní komise, tehdejší primátor [redacted] prodej pozemku investorovi svévolně podepsal, a to nejen zastavěnou plochu, ale dokonce i další menší prázdné pozemky kolem, podle vyjádření odboru správy majetku tzv. "plochy provozní a manipulační". Na těch v dalších letech postupně vznikaly další přístavby -nevzhledná dřevěná bouda, zděná vinárna, venkovní zastřešená zahrádka. Občané, kteří se o stavbu zajímali již v jejím počátku, byli uklidňováni, že zde budou mít prodejnu potravin a pečiva. Z jednoho objektu však vzniklo změnou stavby před dokončením tzv. klubové zařízení, ve skutečnosti hospoda s hlučným i nočním provozem, s často otevřenými dveřmi a okny obrácenými k bytovému domu, o něco později i s venkovní zahrádkou, opět obrácenou svou hlučnou otevřenou stranou k bytovému domu. Mezitím se zjistilo, že obě nepodsklepené tzv. prodejní jednotky byly postaveny na horkovodním řádu. Ten se za několik měsíců musel překládat mimo půdorys stavby. V několika posledních letech vyrostly navzdory platnému územnímu plánu z jižní strany objektu směrem k vodojemu, a to na pozemcích města, další dřevěné přístavby (příloha č. 5). Jestliže tedy sourozenci [redacted] ve své námitce poukazují na "chybu" při zpracování územních plánů z let 1998 a 2011, z naší strany lze oprávněně poukazovat na ještě dřívější chyby při zástavbě tohoto problémového místa, především na samotný fakt vydání městského pozemku bez výslovného usnesení zastupitelstva za čtvrtinovou cenu pro podnikatelské aktivity do soukromých rukou.
7. Domnívám se, že zpracovatel původního územního plánu tyto problematické stránky existujících objektů vzal v úvahu a navrhl pro danou lokalitu perspektivní řešení, které by zajistilo nerozšiřování hospod pod okny panelového domu a v budoucnu po dožití uvedených staveb vrátilo dané lokalitě parametry přijatelné pro hustou bytovou zástavbu, tedy zeleň nebo veřejné prostranství. Zpracovatel ÚP to v minulosti v několika dokumentech i dostatečně jasně zdůvodnil.

Krajský úřad Zlínského kraje, který platnost ÚP v této lokalitě v r. 2013 zrušil, se bohužel s reálnou situací v místě a s historií této kauzy vůbec neseznámil.

8. Podotýkám, že v dotčené části sídliště existuje vysoká koncentrace bytové zástavby a že zde panuje také kritický nedostatek parkovacích míst. Rovněž zásobování obou tzv. prodejních jednotek je značně problematické; při navážení sudů s pivem do tzv. klubového zařízení dochází nezdědka i k úplnému zastavení provozu v části ulice Na Honech II. Neúnosnou a nezákonnou situaci v parkování automobilů v dané lokalitě dokumentuje i fotografie v příloze č. 6. Cílem žádosti o změnu ÚP ze strany sourozenců [REDAKCE] jak lze vyvodit z probíhajícího stavebního řízení, je přeměnit prodejní jednotku v č. p. 5193 (po řadu let až do letošního roku bezkonfliktní prodejna pečiva) na další zařízení hostinských služeb, což by podle normy ČSN 736110 vyvolalo i větší potřebu (tedy zvýšilo deficit) parkovacích míst, než je současný stav.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou spoluvlastníky nemovitosti, která se nachází v těsné blízkosti návrhové plochy ZM2.15 a mohou tak být dotčeni návrhem změny územního plánu.

Ad 1) - 5) Objekty č. p. 5193 a 5194 patří dvěma různým vlastníkům a jsou dle KN vedeny jako budovy s číslem popisným, jiná stavba. Územním plánem jsou vymezeny jako součást stávajících ploch smíšených obytných a to z důvodu, aby účel ke, kterému byly zkolaudovány a způsob jejich současného využití, byl v souladu s přípustným využitím této funkční plochy. Co se týká samotného provozu objektů, je na posouzení orgánů k tomu příslušných, tj. stavebního úřadu a hygieny, zda jsou tyto užívány v souladu s tím, k čemu byly zkolaudovány a způsobem, který je v souladu s platnými normami. Územní plán nemůže řešit spory mezi jednotlivými vlastníky nemovitostí a nemůže bezdůvodně zasahovat do soukromého vlastnictví, aniž by na změně poměrů v území převažoval veřejný zájem nad soukromým.

Ad 6)- 8) Územnímu plánu nepřísluší posuzovat jakým způsobem nabyt vlastníky svých práv k pozemku. Jak bylo zmíněno výše, při zapracování návrhu změny č. 2 bylo vycházeno z KN. Předěšlý územní plán z roku 1998, který je zmiňován, zde měl skutečně vymezenou zeleň, což nebylo v souladu se skutečností a KN. Územním plánem Zlína z roku 2011 zde sice byla navržena plocha přestavby na veřejné prostranství, ta však byla zrušena krajským úřadem v přezkumném řízení, kdy bylo mimo jiné konstatováno, že odůvodnění návrhu veřejného prostranství jako prostorové rezervy, která by měla umožnit potřebné parkování a zásobování je nepřesvědčivé a nezdůvodňuje zásah do soukromých pozemků, na nichž stojí zkolaudované stavby. Na základě toho se projektant vzdal snahy na opakovaném vymezení návrhu veřejného prostranství, které může být realizováno na jiných pozemcích města v této lokalitě a změnou č. 2 potvrdil stav v území. Občanská vybavenost, která se zdá být jedním jako neúnosná, se opačně druhým může jevit jako prospěšná. Není na územním plánu, aby takovou situaci řešil, zvláště pak, mělo-li by to být na úkor omezení soukromého vlastnictví.

4. Vlastníci pozemků v lokalitě Vršava (27 podpisů)

Námitka ze dne 6. 10. 2015

Dne 27.8.2015 Magistrát města Zlína jako pořizovatel oznámil opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podávám proti tomuto návrhu následující námitky:

1. Předně namítám, že zastupitelstvo statutárního města Zlína nikdy nerozhodlo o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu v rozsahu, jenž by odpovídal pořizovatelem předkládanému rozsahu změny č. 2 územního plánu Zlína pro opakované veřejné projednání. Mandát pořizovatele byl dle předloženého návrhu dán rozhodnutím zastupitelstva města ze dne 14.3.2013, přičemž rozhodnutí Krajského soudu v Brně, jimiž zrušil územní plán Zlína v lokalitě Vršava byly vydány teprve po tomto datu, viz níže. Z uvedeného je zřejmé, že pořizovatel při předkládání návrhu změny územního plánu Zlína vybočil ze zákonodárcem požadovaného procesního postupu, přičemž svým "novátorským" postupem zkrátil mé právo vyjádřit se k obsahu a rozsahu předkládaného návrhu v době, kdy můj názor mohl významně ovlivnit rozsah i obsah projednávané změny.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění

Celé podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemků, které se nacházejí v blízkosti návrhových ploch řešených změnou v lokalitě Vršava a mohou tak být dotčeni návrhem změny územního plánu.

Část změny č. 2 ZM 2.96, která se vztahuje k rozsudku Krajského soudu Brno ze dne 31. 3. 2015 **byla z návrhu změny vpuštěna**. Bude k ní přijato samostatné usnesení zastupitelstva.

- Zároveň upozorňuji na skutečnost, že územní plán Zlína byl vydán před 3 a půl rokem a pořizovatel by měl zastupitelstvu nejpozději do 4 let předložit vyhodnocení územního plánu a jeho přijatých změn. Z uvedeného plyne, že pořizovatel nařídil 2. veřejné projednání velice blízko datu předložení vyhodnocení stávajícího územního plánu ve zprávě o jeho uplatňování. S ohledem na těsnou časovou souslednost druhého veřejného projednání návrhu změny č. 2 a přípravy zprávy o uplatňování územního plánu Zlína mám za to, že pořizovatel porušuje správní řád, když neuplatňuje ve své činnosti základní zásady správního řádu, zejména obchází povinnost zjistit náležitě stav věci a fakticky popírá ekonomii řízení.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Veřejné projednání změny č. 2 a zpráva o uplatňování územního plánu jsou dvě různé věci. Ze zákona má pořizovatel povinnost po zrušení některé části ÚP bezodkladně pořídit jeho změnu, současně má ze zákona povinnost zpracovat do 4 let od vydání ÚP zprávu o uplatňování ÚP a tuto takéž projednat. Změna č. 2 je projednávána již 3. rok a musí být dokončena. Zpráva o uplatňování územního plánu je již projednána, dne 5. 5. 2016 byla schválena zastupitelstvem města. Na rozdíl od rozjednané změny č. 2, která se zpracovává bez zadání, zpráva o uplatňování územního plánu v případě, že obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny, což je případ Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína, plní funkci zadání změny. Návrh změny, která bude pořizována na základě výsledků zprávy plnění funkce zadání bude moci být zpracován až po ukončení projednání změny č. 2 a poté, co bude hotov právní stav územního plánu ve znění změny č. 2.

Z výše uvedeného vyplývá, že postup pořizovatel je v souladu se zákonem a správním řádem.

2. Namítám rovněž, že předložený návrh změny územního plánu je vnitřně rozporný, patrně v důsledku přidávání nových návrhů po prvním veřejném projednání. Změny označené jako ZM2.96 a ZM2.97 jsou v přímém rozporu s odůvodněním zaboru zemědělského půdního fondu v plochách i.č. 231, 1084 a 1085 i vypořádání námitek vznesených proti návrhu předloženému do prvního veřejného projednání. Udává-li pořizovatel, že se jedná o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy, takové tvrzení není po zpracování změn ZM2.96 a ZM2.97 ani částečně pravdivé. Tyto změny fakticky také umožňují přesně to, čímž pořizovatel odůvodnil zamítnutí námítky významného negativního dopadu nové zástavby na stávající poměry v území lokality Vršava, a to cit.: *"Navíc od předchozího územního plánu bylo upuštěno od propojení Jižních Svahů s Vršavou vypuštěním navržené komunikace, čímž bylo vyhověno požadavkům občanů této lokality, kdy se právem obávali, že zde bude doprava enormně navýšena, když si část obyvatelů Jižních Svahů bude touto komunikací zkracovat cestu domů."* Zatímco stávající stav území neumožňuje přivedení tranzitující dopravy do lokality Vršava, stav navržený změnou jako ZM2.96 a ZM2.97 vytvoří fakticky severní obchvat centrální části města lokalitou Vršava. Z hlediska ekologické stability navržená změna ZM2.96 navrhuje protnutí biokoridoru dopravním koridorem, s čímž nesouhlasím, neboť se domnívám, že tím ve shora uvedených souvislostech dojde k znefunkčnění biokoridoru. Tímto navržená změna přímo odporuje stávajícímu územnímu plán v části vymezení plochy nezastavěného území, a to u plochy i.č. 225 Zlín Z* (krajinná zeleň) Podlesí-bránit dopravní obsluhu mimo nezbytné. Zároveň je tato změna vnitřně rozporná, když popírá smysl a účel vymezení sídelní zeleně pro průchod biokoridoru, pro posílení významu tzv. zelených teras a pro posílení základního fenoménu města -propojením systémů sídlení zeleně se zelení krajinnou a lesní a se systémem ÚSES.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění

Tvrzení, že návrhem ploch dopravy DS 1086 a DS 1089 mělo dojít k propojení Jižních Svahů „severním obchvatem“ s Vršavou a k převedení tranzitní dopravy do této lokality je nepodložená domněnka podatele. Navržená plocha DS měla sloužit jako přístupová komunikace pouze k ploše bydlení BI 1085. Její šíře mohla být s ohledem na velikost vymezeného pozemku max. 3m a končila u plochy bydlení BI 1085. Její parametry nedovolovaly, aby sloužila jako „obchvat“. Nicméně vzhledem k vyhodnocení podané námítky v prvním bodě, **je celá část ZM 2.96 vpuštěna**.

3. Předložený návrh změny č. 2 územního plánu Zlína (dále jen "předmětný návrh") považuji za nezákonný a požaduji jeho komplexní přepracování. Mám za to, že předmětným návrhem pořizovatel, tedy Magistrát města Zlína, nereflexuje povinnosti, jejichž nerespektování bylo explicitně tomuto pořizovateli vyčteno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.6.2013, č.j. 1 AOS 1/2013-85 a v rozsudcích Krajského soudu v Brně ze dne 8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219 a ze dne 31.3.2015, č.j. 633 A 13/2014-104.

Pořizovateli je známo z jeho úřední činnosti i ze shora uvedených rozsudků, že plochy v návrhu označené v územním plánu jako i.č. 231, 1084 a 1085 jsou z převážné většiny tvořeny vysoce ceněnou zemědělskou půdou s vysokým produkčním potenciálem, konkrétně u ploch i.č. 231 a 1084 v původním rozsahu z 2,488 ha tvoří 2,355 ha zemědělská půda I. a II. třídy ochrany. Dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel žádný veřejný zájem, jenž by výrazně převažoval nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, neudává.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění změny bylo chystáno ještě před novelou zákona o ochraně ZPF. Na základě podané námítky bylo doplněno tak, aby bylo zřejmé, který veřejný zájem převažuje nad ochranou zemědělského půdního fondu. Doložení veřejného zájmu je řešeno v samostatné příloze č. 5, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy.

Návrh rozhodnutí o ostatních námitkách k bodu 3: Námitka se zamítá

Viz jednotlivá vyhodnocení

- Argumentace pořizovatele se u tohoto problému rozvíjí do tří samostatných linií. První je skutečnost, že plochy i.č. 231, 1084 a 1085 nejsou intenzivně obdělávány a údajně nejsou dostupné zemědělskou technikou, což je zcela nepravdivé s ohledem na návrh dopravního koridoru do této lokality obsažený v ZM2.96 (plochy i.č. 1086 a 1089). K tomuto uvádím, že intenzita dnešního obdělávání jakékoliv zemědělské půdy nemůže obstát při srovnání s jejím odstraněním. Navíc, lokalita Vršava byla historicky pasekářskou, a tomu dlouhodobě odpovídá intenzita jejího zemědělského užívání.

Vyhodnocení:

Co se týká nové návrhové plochy pro dopravu je tato vyhodnocena výše a je vypuštěna. Její návrh však nemohl mít žádný vliv na pohyb zemědělské techniky v tomto území, neboť ta by se do něj musela stále stejně dostat buď sídlištěm Jižní Svahy, nebo sídlištěm rodinných domů na Vršavě. Zemědělská půda v tomto území nebude zcela odstraněna. Je zřejmé, že současné ani v minulé době na ni nikdo nehospodařil či jinak obdělával. Tím, že zde v části vzniknou rodinné domy se zahradami, bude půda opačně využita k pěstitelským účelům a tím bude obdělávána a udržována. Její odnětí není navrženo pro průmysl či občanskou vybavenost, ale pro rozptýlené bydlení ať už s užitkovými či okrasnými zahradami. Z uváděného záboru ZPF cca 2,4 ha, tj. víc než polovina, v ZPF zůstane ve formě zahrad. Nelze se ani ztotožnit s tvrzením, že lokalita Vršava byla historicky pasekářská. I kdyby tomu tak bylo, tak v současné době se zde nacházejí 3-4 samostatně stojící roztroušené rodinné domy, které nelze označit za paseky. Navíc jak již bylo řečeno v předchozím vypořádání námitek a připomínek, Směrný územní plán zde počítal s občanskou vybaveností pro Jižní Svahy, což je dohledatelné.

- Druhá linie argumentace pořizovatele udává, že se již vzdal v územním plánu samotném záboru jiné zemědělské půdy, což má ospravedlnit úplné odnětí zemědělské půdy jejímu účelu právě v lokalitě Vršava. Argumentace tohoto typu je sama o sobě naprosto zcestná. Akceptací tohoto modelu argumentace by fakticky každý pořizovatel mohl v počátku pořízení územního plánu chtít extrémní rozsah záboru zemědělské půdy pro výstavbu, aniž by jej jakkoliv zdůvodnil a při nesouhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu či občanů s tímto vymýcením zemědělské půdy z území obce, by jeho následná argumentace pro zábor zemědělské půdy spočívala v tom, že své nepodložené požadavky zredukoval. Pořizovateli zároveň uniká, že projednává změnu územního plánu, v níž je jeho úlohou mj. i zdůvodnit potřebu dalšího záboru zemědělské půdy pro výstavbu.

Vyhodnocení:

Je zcela legitimní, když na základě stanoviska dotčeného orgánu (ať již se jedná o orgán ochrany ZPF či orgán ochrany přírody a krajiny) k navrženým plochám, se musí navržená koncepce změnit nebo upravit v souladu s výsledky projednání a znovu projednat. Postup pořizovatele je zcela v souladu se stavebním zákonem, kdy se na základě výsledků projednání hledá takové řešení, kterým budou naplněny cíle a úkoly územního plánování a dojde k dohodě s dotčenými orgány. Územní plán, který vzejde z projednání je vždy kompromisem mezi představou obce, projektanta, dotčených orgánů a veřejností. Pořizovatel zodpovídá za to, aby město mělo ke svému rozvoji navrženo dostatečné množství rozvojových ploch. Pokud na základě stanoviska dotčeného orgánu musí některé plochy vypustit, logicky hledá nové, kterými je bude moci nahradit, aniž by narušil stanovenou koncepci územního plánu.

- Udává-li v této souvislosti pořizovatel odkaz na doplněné stanovisko MŽP ze dne 7.4.2015 jedná se o opětovně nezákonné a nedostatečně odůvodněné stanovisko. Navíc, MŽP se ve stanovisku z tohoto data nemohlo vyjádřit k záboru zemědělské půdy ve zrušené části územního plánu Zlína v předložené změně označené jako ZM2.96, když rozsudek krajského soudu v této věci byl stranám doručen teprve v červnu 2015. Pořizovatel tedy před veřejným projednáním nemá k dispozici stanoviska dotčených orgánů, natož aby byla tato stanoviska zákonná alespoň co do vyjádření se ke skutečně projednávané změně územního plánu.

Vyhodnocení:

Občanům nepřísluší, aby rozhodovali o tom, zda stanovisko dotčeného orgánu je či není zákonné. Dle pořizovatele jsou v tuto chvíli všechna stanoviska dotčených orgánů i orgánu ochrany ZPF řádně vydaná a odůvodněna. O tom, zda je stanovisko dotčeného orgánu zákonné či nezákonné může rozhodnout pouze soud.

Část změny pod označením ZM2.96 byla z návrhu změny vypuštěna viz vypořádání bodu 1. Dotčený orgán se vyjádřil ke všem podstatným úpravám, ke kterým došlo a na základě nichž bylo vypsáno nové opakované veřejné projednání, tedy i k části s označením ZM2.96.

- Poslední linií argumentace pořizovatele je zabránění suburbanizace využitím ploch č. 231, 1084 a 1085. Pro tuto argumentaci pořizovatel používá pouze obecné floskule a nikterak nezohledňuje žádná tzv. tvrdá data. Pořizovatel nejenže pro své tvrzení nemá oporu v žádné socioekonomické studii, on nezohledňuje ani stávající rozsah ploch pro individuální bydlení v územním plánu Zlína ani jejich rozsah v územních plánech sousedních obcí.

Vyhodnocení:

Koncepce územního plánu je založena na tom, že město se bude rozvíjet v blízkosti vlastního centra a to především západním směrem s využitím všech vhodných ploch s předpokladem pro pohodu bydlení, především na terasách nad údolím s minimálním rizikem hluku a imisí z dopravy – viz bod 2 navržené urbanistické koncepce města.

S touto tezí zcela koresponduje navrhovaná plocha bydlení BI 231, 1084 i vypuštěná plocha 1085. Rozsah vymezených ploch bydlení v územních plánech obcí pořizovatel opravdu nezohledňuje, neboť tyto nejsou navrženy pro rozvoj města Zlína. Opačně u Zlína, který leží v rozvojové oblasti OB9 a je krajským městem se dá očekávat přírůstek obyvatel z okolních obcí, kdy se lidé stěhují za prací, kterou město bezesporu nabízí. Po třeba ploch bydlení je zdůvodněna v odůvodnění a to věcně a číselně na základě podložených údajů a obecně platné metodiky.

- Argumentace snížením potřeby dojíždění pro obyvatele 20 rodinných domků navíc v žádném případě nemůže být prezentována jako veřejný zájem, natož veřejný zájem výrazně převyšující nad zájmem zachování tisíce let se tvořící zemědělské půdy. Předložený návrh změny územního plánu Zlína přitom významně snižuje atraktivitu lokality Vršava jejím propojením s lokalitou Jižní svahy a tím i potenciál zájmu o tuto lokalitu jako substitut suburbanizace.

Vyhodnocení:

Údajné propojení s Jižními Svahy bylo ze změny vypuštěno viz výše. V tomto případě se však nejedná pouze o snížení potřeby dojíždění, ale o to, aby byl jednak zajištěn rozvoj města v souladu s urbanistickou koncepcí a také o to, aby lidem, kteří si zde koupili pozemky určené k bydlení v dobré víře dle platné změny územního plánu z roku 1998, změny 94 A, nevznikla finanční ztráta, když tyto nebudou navráceny zpět do ploch určených pro bydlení. Vhodnost tohoto návrhu je dále podpořena ucelenou multikriteriální analýzou, která vyhodnotila 32 možných variant zástavby na celém správním území města, dokladuje zároveň veřejný zájem na tomto návrhu a je nedílnou přílohou změny č. 5.

- Stran zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami akcentují, že zde srovnání variant zastavět či nezastavět předmětnou plochu zcela chybí. Z odůvodnění předmětného návrhu není zjištěné, zda pořizovatel uvažoval nad tzv. nulovou variantou, lokality č. 231 a 1084 ponechat jako plochu zeleně, nezastavěnou, a co pořizovatele případně od těchto úvah odvedlo. Pořizovatel se pouze odkazuje na skutečnost, že na uvedených plochách již jednou plochy k zastavění nezákonně vymezil, tudíž zde s nulovou variantou nepočítá. Ve zbytku argumentace "nutností zastavět zemědělskou enklávu" pořizovatel nikterak nezohlednil změnu dopravní dostupnosti této lokality vymezením ploch i.č. 1086 a 1089 (ZM2.96), jež předmětnou lokalitu činí dopravně dostupnou i pro těžkou zemědělskou techniku.

Vyhodnocení:

Plocha i.č. 1086 a 1089 byla ze změny vypuštěna. Co se týká porovnání s tzv. nulovou variantou ploch i.č. 231 a i.č. 1084 bylo v odůvodnění uvedeno:

„V návrhu územního plánu bylo území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je využit jako plochy sídelní zeleně (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště. Návrhové plochy pro bydlení v lokalitě Vršavy byly navrženy i z důvodu popsané koncepce rozvoje ploch bydlení ve Zlíně, která je rozvedena v bodu „Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města“ (viz výše). Z hlediska posouzení variant záboru ZPF byla lokalita (její plošný ekvivalent) uvažován mimo území Vršavy. Avšak po vyhodnocení dopadu do ploch ZPF mimo toto území, byla z hlediska zemědělského využití vyhodnocena lokalita na Vršavě jako ta, která bude mít minimální negativní dopad do ploch ZPF, jejich obhospodařování a případně i dalších negativních nebo omezujících vlivů na využití území. Dále z odůvodnění:

Variant 0:

Jedná se o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy. Zemědělská technika nutná k údržbě plochy nemá v lokalitě jiné využití, než údržbu dané enklávy zemědělské půdy. Z hlediska porovnání s obhospodařováním v jiném území, kde zemědělská půda převažuje je tedy lokalita na Vršavě pro zemědělské využití méně vhodná. Dalším důvodem je fakt, že dostupnost této enklávy zemědělskou technikou je možná pouze přes obytná území, případně od severu přes les, který je však součástí systému městské rekreační zeleně (lokalita 551). Obhospodařování a pohyb zemědělské techniky nutné k zajištění minimální údržby zemědělské půdy by tedy mohly narušovat pohodu bydlení v širším okolí území. V případě intenzivního zemědělského obhospodařování zemědělské plochy by provoz zemědělské techniky zatěžoval navazující obytné prostředí vyšší mírou“

Mimo zmíněnou koncepci zahušťování ploch pro bydlení v dobré dostupnosti centra (lokalita se nachází v širším obvodu pěší dostupnosti centra města), je tedy vyhodnocena jako jedno z nevhodnějších území pro rozvoj bydlení v širším obvodu centra města.

Na základě podané námítky ohledně prokázání veřejného zájmu na záboru 2. třídy ZPF bylo odůvodnění dopracováno a bylo posouzeno dalších 31 variant zástavby, které jsou doloženy jako příloha č. 5 změny č. 2.

- S poukazem na § 55 odst. 4 stavebního zákona namítám, že v předmětném návrhu pořizovatel ve vztahu k plochám č. 231, 1084 a 1085 věrohodně neprokázal, že není možné k zastavění využít plochy v územním plánu již k zastavění vymezené, a zároveň že vymezení nových zastavitelných ploch je potřebné v období alespoň příštích 10 let.

Vyhodnocení:

V odůvodnění změny byla detailní analýza, ze které vyplynulo, že vzhledem k tomu, že součástí změny č. 2 je i aktualizace zastavěného území, bylo prokázáno, že k datu 22. 6. 2014 (datum kdy se začala pořizovat změna č.2) navrhuje Územní plán Zlína k zastavění celkem 188,7 ha ploch pro různé druhy bydlení. Výpočtem dle URBANKY tzv. „Urbanistické kalkulačky“ bylo spočítáno, že město Zlín ke svému rozvoji potřebuje celkem 196,7 ha ploch pro bydlení. Z uvedeného je zřejmé, že územní plán tak navrhuje včetně lokality Vršava č. 231 a 1084 dokonce o cca 8 ha ploch pro bydlení méně než bylo k tomuto datu spočítáno. Ve výpočtu bylo počítáno i s tím, že v zastavěném území (na celém správním území města, nelze vytrhnout pouze část Vršavy) lze realizovat v průměru 20% celkové bytové zástavby a dále bylo počítáno s doporučenou 30 % rozvojovou rezervou. Dle metodiky je doporučována rezerva 20 – 50% právě z důvodu složitosti přeměny zastavitelné plochy v zastavěnou (pro objektivnost byla vzata střední hodnota). Vymezení pozemku jako určeného k zástavbě v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, což ostatně píšou i sami podatelé, když říkají, že

územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět.

Velké procento vymezených zastavitelných ploch je nedostupné především z hlediska majetkoprávních vztahů (zejména v okrajových městských částech bývají pozemky prodávány pouze vybraným zájemcům, často členům rodiny). Plochy ve městech jsou mnohdy využitelné pouze za přispění většího investora, který pozemky nejprve vykoupí, scelí a následně přemění na stavební parcely. Složitý proces od vymezení zastavitelné plochy po její přeměnu ve stavební pozemky je natolik náročný, že se často více než polovina záměrů vůbec neuskuteční. I na to musí myslet návrh územního plánu a počítat s přiměřenou rezervou. Tím samozřejmě nemůže být popřen základní cíl územního plánování – udržitelný rozvoj, je tomu přesně opačně. Přiměřená rezerva navržených ploch bydlení, jak je uvedeno i v odůvodnění, vytvoří zdravé a udržitelné podmínky pro bydlení ve městě. Dále je při návrhu ploch bydlení potřeba zohlednit i to, že Zlín se nachází v rozvojové oblasti OB 9 vymezenou ZÚR ZK, na což by měl reagovat i územní plán, tj. opět vytvořit přiměřenou rezervu bydlení. V odůvodnění je dále uvedeno, že průměrná velikost pozemku pro zástavbu (dříve nepřesně odhadnuta na 800 m², nyní aktualizováno na 1110 m²) je ve výpočtu zvětšena o 20 %, což je podíl na komunikacích, veřejných prostranstvích a zeleni, které jsou součástí zastavěné plochy. Tato analýza byla znovu detailně prověřena a je uvedena v odůvodnění.

Na rozdíl od demografických a statistických údajů, které byly použity v územním plánu a které jsou poplatné době, ve které územní plán vznikl (tj. jeho Rozbory a průzkumy sloužící jako podklad pro zpracování územního plánu v roce 2007), jsou údaje použité k dnešnímu výpočtu převzaty z aktuálních údajů vzniklých v roce 2013 na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a dalších, průběžně poskytovaných ČSÚ a upřesněny na aktuální situaci k termínu výpočtu tj. jak uvedeno v odůvodnění k datu 22. 6. 2014.

Pořizovatel nemá důvod pochybovat o správnosti a přesnosti tohoto výpočtu a nastavení celé „kalkulačky“, která pracuje s přesnými statistickými údaji. Ostatně stejný výpočet je doložen i v rámci 3. úplné aktualizace ÚAP a vyhodnocení udržitelného rozvoje území z roku 2014. „Kalkulačka“ je používána k výpočtu potřeby ploch pro bydlení pro obce v celém Zlínském kraji. Urbanistická kalkulačka je nástroj, který byl pořízen právě za účelem výpočtu potřebnosti zastavitelných ploch. Jak je uvedeno i v odůvodnění projekt podpořilo Ministerstvo pro místní rozvoj za účelem vytvoření metodické pomůcky pro projektanty a pořizovatele.

Výpočet je dělán pro rok 2026 proto, že obvykle se pro bilancování používá 10 -15 let. Územní plán je koncepční, plánovací dokument tzn., že navrhuje rozvoj města na určitý časový horizont. Jestliže byl územní plán vydán v roce 2011 tak + 15 let je rok 2026. Vyhodnocení využitelnosti zastavěného území je zakomponováno ve výpočtu, když je v něm uvažováno s tím, že 20% výstavby lze realizovat v zastavěném území. Domníváme se tedy, že potřeba ploch včetně plochy č. 231 a nově i 1084 byla celkovým odůvodněním prokázána. K výpočtu bylo přistoupeno zodpovědně s vyhnutím se jakýmkoli extrémům a libovůli. Podíl nových bytů v rodinných domech odpovídá realitě, když územní plán navrhuje v drtivé většině, tj. v 90 % rozvojové plochy v rodinných domech, viz návrh územního plánu (neznamená to, že ve Zlíně je 90 % bytů v rodinných domech).

Na základě opakovaně podávaných námitek bylo odůvodnění doplněno o kap. 3.6.3 Prokázání nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch a vyhodnocení potřeby vymezení nových dle §55 odst. 4 stavebního zákona.

Zařazení lokality č. 231 a 1084 do územního plánu není snahou pořizovatele. Je to právo obce na samosprávu, v tomto případě na to, jakým způsobem se bude město rozvíjet. V této souvislosti je nutno citovat rozsudek NSS ze dne 12.9.2008 č.j. 2 As 49/2007-191 podle kterého „*osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, a jež se proto stávají účastníky řízení však nemají a nikdy nemohou mít subjektivní veřejné právo na to, aby poměry, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit, pokud budou splněny všechny zákonné podmínky*“. Analogicky lze závěr o nemožnosti zakonzervovat poměry v území použít též pro územní plány. Právo na bydlení mají všichni stejné.

- Pořizovatel se nezabýval skutečností, že v lokalitě Vršava, jejíž součástí jsou plochy č. 231, 1084 a 1085, je dostatek ploch vymezených k zastavění, jež jsou k tomu nevyužity. Namítám, že předložený návrh v tomto směru považuji za neodůvodněný a požaduji, aby se pořizovatel s ohledem na enormní rozsah pozemků v lokalitě Vršava již vymezených k zastavění a dosud nezastavěných, zdržel vymezování nových zastavitelných pozemků i.č. 231, 1084 a 1085 a od vymezení lokalit č. 231, 1084 a 1085 jako zastavitelných ustoupil. Poukazují přitom rovněž na bod 52 shora uvedeného

rozsudku Nejvyššího správního soudu cit.: *"Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka."*, na něž pořizovatel nikterak nerefletoval a místo toho přichází s nepodloženým tvrzením o nezastavitelnosti (nedostupnosti) 30 % stávajícího nezastavěného, ale k zastavění určeného území.

Vyhodnocení:

Pořizovatel prokázal, že pro rozvoj města mu momentálně chybí 8 ha ploch pro bydlení, viz odůvodnění. Vzhledem k tomu, že v současné době se schvaluje zpráva o uplatňování územního plánu, je možné aktuálně dokladovat, jak jsou plochy navržené k zástavbě zaplňovány. Odůvodnění bylo co se týká využitelnosti zastavitelných ploch doplněno o tabulku s využitím dle jednotlivých katastrů, aby bylo možné si vytvořit ucelený pohled. Z uvedeného přehledu je zřejmé, že na k.ú. Zlín, jehož součástí je lokalita Vršava, jsou plochy využity z cca 25 %, což je dost na to, aby bylo možné nové plochy přidat, když celkově pro rozvoj města chybí. Nehledě na to, že původní koncepce územního plánu s plochou i.č.231 potažmo i s i.č. 1084 počítala. Pořizovateli bylo soudem vyčteno to, že jejich potřeba nebyla odůvodněna, což nelze učinit zpětně, tuto chybu lze odstranit dopracováním odůvodnění ve změně č. 2.

Na základě opakovaně podávaných námitek bylo odůvodnění doplněno o kap. 3.6.3 Prokázání nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch a vyhodnocení potřeby vymezení nových dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

- Při ověřování potřebnosti nově zastavitelných ploch pořizovatel dle odůvodnění předmětného návrhu vycházel z toho, že územní plán, jehož je předmětný návrh změnou, obsahuje plochy pro zastavění o rozloze 199,63 ha. K prokázání potřebnosti nově zastavitelných ploch užil pořizovatel tzv. urbanistickou kalkulačku. Tento krok pořizovatele nicméně nepřidává na přesvědčivosti a srozumitelnosti odůvodnění předmětného návrhu. Pořizovatel pomocí zadání dvou údajů, a to počtu obyvatel a počtu bytů, vytvořil urbanistickou kalkulačkou vyčíslení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. O hodnověrnosti předloženého vyčíslení lze významně pochybovat. K samotnému výpočtu urbanistickou kalkulačkou uvádím, že pro výpočet byl jako horizont pro stanovení potřebných ploch k zastavění stanoven rok 2026. S rokem 2026 jako rokem, pro něž je počítána potřeba zastavitelných ploch, nepočítá samotný územní plán Zlína, jehož je předmětný návrh změnou. Proč byl pro výpočet zvolen právě rok 2026 a nikoliv např. rok 2021 nelze z odůvodnění předmětného návrhu zjistit.

Vyhodnocení:

Pořizovatel nevytvořil urbanistickou kalkulačku pomocí dvou údajů, celý výpočet byl a je podrobně zdůvodněn v odůvodnění změny v kapitole "Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch" spolu s odůvodněním všech čísel, která byla použita. Obsahovalo-li odůvodnění platného územního plánu jiné, třeba i chybné údaje, neumí pořizovatel tuto chybu napravit jinak, než že k aktuálnímu datu vytvoří aktuální výpočet. Rok 2026 byl zvolen, jak je uvedeno proto, že územní plán byl vydán v roce 2011. Návrhové období se obvykle počítá na 10 – 15 let. Aby byla data co nejpřesnější, volil pořizovatel návrhové období na 15 let, tj. 2011 +15 je 2026.

- Z hlediska bilancování regulace je přitom nezbytné poukázat na skutečnost, že pořizovatel má povinnost předložit zprávu o uplatňování nejdéle za 4 roky od přijetí územního plánu.

Vyhodnocení:

Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracována a předkládána zastupitelstvu ke schválení, její zpracování nesouviselo s pořizovanou změnou č. 2. Ta je pořizována postupem dle ust. § 55 odst. 3 tedy bez zadání a neprodleně po zrušení částí územního plánu, kdežto zpráva o uplatňování opačně nahrazuje zadání změny a její pořízení vyplývá ze stavebního zákona.

- V odůvodnění územního plánu Zlína pořizovatel také počítal pro výhledový počet obyvatel 80.000 s počtem bytů 36.400, z čehož v územním plánu Zlína dovodil potřebu výstavby 3.200 nových bytů. Naproti tomu předmětný návrh počítá pro výhledových 74.320 obyvatel Zlína s potřebou 1897 nových bytů do roku 2026. Zatímco však územní plán počítal s výchozím stavem bytů 33.200, předmětný návrh počítá s počtem 31.860, viz výpočet urbanistické kalkulačky. Oba dokumenty dělí pouze tři roky od jejich vzniku, avšak pomyslně zmizelých až 1.340 bytů. Toto zmizení již zrealizovaných staveb pořizovatel neprokázal, jedná se přitom o tvrzení, jež by pořizovatel prokázat měl.

Vyhodnocení:

Část odůvodnění územního plánu, ve které je bilance obyvatel a výpočet bytů byla zpracována projektantem a to v době, kdy se zpracovávaly rozbor a průzkumy územního plánu tj. v roce 2006. V té době patřily pod Zlín i Želechovice, které se v průběhu zpracování osamostatnily. V tuto chvíli je bezpředmětné zabývat se tím, co je v odůvodnění platného územního plánu. Odůvodnění nelze opravit. Pořizovateli bylo krajským soudem vytknuto, že výpočet a zdůvodnění potřeby ploch pro bydlení je zcela nedostatečný, proto je předkládána ucelená analýza k datu zpracování návrhu změny č. 2. Pouze tato je v současné chvíli předmětem projednání změny č. 2.

- Urbanistická kalkulačka, již pořizovatel užívá, udává "odpad" bytů za 1 rok ve Zlíně v počtu 70. Obdobné nepodložené změny vstupních údajů lze najít i u užívání ostatních koeficientů, např. podíl nových bytů v rodinných domech se v předmětném návrhu zaokrouhluje na 90 %, což by snad odpovídalo vesnici, nikoliv krajskému městu a průměrná velikost pozemku rodinného domu se z 800 m² v územním plánu nově stanoví na 1.080 m², tedy navyšuje se o 35% (pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu přitom uvádí, že se jedná o navyšení o 20%).

Vyhodnocení:

Jak bylo vysvětleno výše v kalkulačce je pracováno s údaji ze sčítání lidu, domů a bytů a odborných znalostí pořizovatele. Podatel se mylně domnívá, že Zlín má pouze 10 % bytových domů. Z návrhu územního plánu a jeho odůvodnění se lze dočíst, resp. sečíst, že pouze 10 % návrhových ploch je určeno pro bydlení v bytových domech. Skutečně 90% zbývajících návrhových ploch bydlení tvoří plochy pro bydlení individuální. To ovšem neznamená, že ve Zlíně je 90% bytů v rodinných domech. Jedná se o návrh ne o stav.

- Všechny změny v předpokladech, včetně shora uváděného koeficientu "nedostupnosti" vedou k vypočtené hodnotě potřebných 196,7 ha nově zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Potřeba nového vymezení zastavitelných ploch tedy pořizovatelem nebyla prokázána, neboť územní plán Zlína již bez lokalit k zástavbě vymezených předmětným návrhem obsahuje dostatek ploch k pokrytí budoucích potřeb pro zástavbu.

Pořizovatel navíc zcela vynesl plochu i.č. 1085 z posouzení provedeného shora popsanou urbanistickou kalkulačkou. Potřebnost zastavitelnosti této plochy je tedy neodůvodněná. Je-li ovšem plocha i.č. 1085 neodůvodněná co do potřebnosti, totéž lze v návaznosti na ní tvrdit o plochách 1086 a 1089.

Vyhodnocení:

Pořizovatel plochu i.č. 1085 z posouzení nevynechal. Vzhledem k tomu, že je tato spolu s i.č. 1086 a i.č. 1089 ze změny č. 2 vypuštěna, je bezpředmětné se ke zdůvodnění vracet. Ostatní je prokázáno.

- Cíl dosažení rovnováhy možnosti uspokojení budoucích potřeb a ochrany území z hlediska jiných veřejných zájmů pořizovatel relativizuje poukazem na snahu o vytvoření "přiměřené rezervy" zastavitelných pozemků. Touto snahou samozřejmě pořizovatel popírá základní cíl územního plánování, a to udržitelný rozvoj území. Pořizovatel si definuje svůj vlastní cíl územního plánování, a to vytvořit převis nabídky nad poptávkou ještě v cílovém roce, s poukazem na snahu o zabránění růstu cen stavebních pozemků. V této souvislosti si dovoluji pouze uvést, že tato úvaha pořizovatele je zcela oproštěna od vývoje cen ostatních komodit, od substituční nabídky stavebních pozemků v okolních obcích a řady dalších (např. demografických) faktorů, přičemž ani neuvádí, jakou konkrétní hodnotu převisu nabídky nad poptávkou je potřebné dosáhnout a proč právě takovou hodnotu. Odkaz na nezávazný metodický pokyn ÚÚR z roku 2008 nezbavuje pořizovatele povinnosti provést úvahy nad tímto postupem a řádně jej odůvodnit. Lze rovněž dodat, že přebytek nabídky stavebních pozemků je z logiky věci a samotných výpočtů pořizovatele zjevný v průběhu celého období, pro nějž byla potřeba počítána, tedy do roku 2026, a k jeho vyrovnání může dojít až v tomto roce, přičemž je důležité zdůraznit, že do té doby bude územní plán podroben nejméně 3 vyhodnocením dle § 55 odst. 1 stavebního zákona.

Vyhodnocení:

Navrhnout přiměřenou rezervu ploch pro bydlení není snaha pořizovatele, je to princip územního plánování a v odůvodnění změny je popsáno, co k vytvoření takovéto rezervy vedlo. Bylo uvedeno: *Dále bylo počítáno s 30 % navýšením potřeby ploch jednak z hlediska nedostupnosti pozemků (proces od vymezení plochy pro bydlení až po realizaci samotného bydlení je natolik složitý a náročný, že často polovina záměrů se vůbec neuskuteční) a také s ohledem na to, že město Zlín se nachází v důležité rozvojové oblasti OB 9 vymezené Politikou České republiky. Je hlavním centrem jihovýchodní části České republiky, pro kterou je kromě dalších nezastupitelných funkcí, především zdrojem pracovních příležitostí, bydlení, kultury a vzdělávání a pestrá nabídka ploch bydlení v atraktivním městském území s kvalitním životním prostředím má zabránit trendu v poklesu obyvatel.*

Metodikou pro výpočet ploch bydlení je doporučováno počítat s rezervou 20 – 50 %, 20 % se používá u malých obcí, 50 % u velkých měst, ve kterých přibývá obyvatel. Zlín patří k městům středně velkým, kde obyvatel má výhledově ubývat, S ohledem na výše uvedené bylo proto jako přiměřená rezerva zvoleno 30%.

Územní plán nenavrhuje plochy bydlení na 4 roky, navrhuje je na výhledové období (2026) a na základě vyhodnocení každé 4 roky může tyto plochy buď přidávat, nebo ubírat podle toho jaká je aktuální situace.

- Pokud se pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu ve vztahu k lokalitě č. 231 uchyluje k argumentaci právní jistotou vlastníků pozemků v lokalitě č. 231, zdůrazňuji, že pořizovatel musí vědět, že český právní řád nikomu nezaručuje právo na konkrétní způsob využití jeho pozemku, tudíž ani právo na možnost pozemek dle libosti zastavět a vlastníci předmětných pozemků jsou už celou řadu měsíců srozuměni s tím, že jim územní plán zastavět pozemky neumožňuje. Odkaz na kontinuitu s neplatnou územně plánovací dokumentací je zde zřejmě chybný, když lokality č. 231 a 1084 v žádné dříve platné územně plánovací dokumentaci k zastavění legálně vymezeny nebyly.

Vyhodnocení:

Není pravda, že lokalita 231 nikdy nebyla platně vymezena jako plocha pro bydlení. Právě v návaznosti na dříve platnou změnu územního plánu z roku 1998, změnu č. 94A, byla vymezena jako plocha bydlení i.č. 231. Bohužel nebyla hned od počátku vymezena tak, aby bylo patrné, že část této lokality je přebírána z této změny a část, nově doplněna. Toto rozdělení bylo učiněno až během projednání změny č. 2. Lokalita i.č.1084 byla v územním plánu z roku 2011 vymezena až v návaznosti na lokalitu i.č. 231 a není možné tvrdit, že nebyla vymezena v žádné platné dokumentaci. Územní plán Zlína platil v této podobě do doby, než jej zrušil v této části soud. Dále není pravda, že lidé jsou smířeni s tím, že v tomto území nepostaví. Je těžko myslitelné, že by se někdo smířil s tím, že si koupil pozemek v dobré víře podle platného územního plánu, či jeho předchozí změny a vysoké finanční prostředky, které za pozemky vydal. Jinou věcí již bude, že územní rozhodnutí na výstavbu rodinných domů zde nemusí být nikdy vydáno a to přesně z výše popsanych důvodů, že ne každá plocha určená územním plánem pro bydlení bude proměněna ve stavební pozemek.

- Jak shora uvedený rozsudek Nejvyššího správního soudu v bodě 49 uvádí cit.: *"Zájem na rozvoji obce samozřejmě může s ohledem na konkrétní okolnosti případu převážit nad zájmem na ochraně životního prostředí, nezbytným předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváních."*, to se však v předmětném návrhu nestalo a pořizovatel zde zcela promarnil možnost získat a promítnout do této aktualizace informace ze zprávy o uplatňování územního plánu města Zlína, jak jsem již uvedl shora.

Vyhodnocení:

Pořizovatel prokazuje potřebu ploch pro bydlení od začátku ucelenou analýzou a nakonec i výsledky ze zprávy o uplatňování územního plánu. I v této zprávě prokazuje, že ploch na bydlení má navrženo méně než město ke svému rozvoji potřebuje a umožňuje mu to tedy individuálně přidávat.

4. Považuji za nepříhodné, že pořizovatel v rámci odůvodnění záboru zemědělského půdního fondu v lokalitách č. 231 a 1084 používá na straně 19 odůvodnění předmětného návrhu argumentaci, že lokalita č. 231 a 1084 složená z půd I. a II. třídy ochrany byla do návrhu územního plánu Zlína zapracována poté, co bylo z návrhu odstraněno jiné území, se stejným stupněm ochrany zemědělské půdy, na základě stanoviska dotčeného orgánu. Postup pořizovatele k lokalitě č. 231 a 1084 je v oněch souvislostech od počátku nekonceptní, vymezení lokalit č. 231 a 1084 přichází pouze navzdory stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Argumentace, že se u těchto lokalit změnilo zařazení půdy z III. třídy do II. třídy ochrany je nepodložená. Za nepravdivé je rovněž možné označit tvrzení obsažené v odůvodnění na straně 19, že plocha ZM2.02 je rozdělena do dvou etap zástavby, neboť uvedené neodpovídá výroku předloženého návrhu, o postupném zabírání zemědělské půdy a tím respektování zásad její ochrany tedy nelze ani náhodou mluvit. Z odůvodnění opatření obecné povahy přitom vůbec nevyplývá, že by navrhované řešení bylo porovnáváno alespoň s tzv. nulovou variantou. Obdobně není ani s nulovou variantou porovnán návrh záboru zemědělské půdy v lokalitě i.č. 1085. Vzhledem k tomu, že je v rámci ZM2.96 a ZM2.97 významně doplněna dopravní infrastruktura lokality Vršava propojením na sídliště Jižní svahy, domnívám se, že již nadále zároveň nemůže platit argumentaci o nedostupnosti zemědělské půdy na Vršavě pro těžkou mechanizaci. Navržené doplnění dopravní infrastruktury umožní na zemědělské půdě v lokalitě Vršava intenzivně

hospodařit v rozsahu, jehož nedosahováním pořizovatel zdůvodňoval možnost záboru této půdy pro výstavbu.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Na straně 19 předloženého odůvodnění- návrhu opatření obecné povahy k opakovanému veřejnému projednání nebylo nic o tom, kdy a za jakých okolností byla do návrhu územního plánu zařazena lokalita 231 a 1084. Na str. 19 nebylo také nic o etapizaci, bylo zde uvedeno stanovisko dotčeného orgánu ministerstva životního prostředí, které výše uvedené informace neobsahuje. Námitka je zmatečná.

V odůvodnění záboru zemědělského půdního fondu bylo k lokalitě BI 231 a 1084 uvedeno mimo jiné: *Etapizace výstavby, varianty řešení: Etapizace není navrhována, varianty řešení nejsou navrženy, řešení bylo srovnáváno s tzv. 0 variantou.*

V návrhu územního plánu bylo území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je využit jako plochy krajinné zeleně (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště. Návrhové plochy pro bydlení v lokalitě Vršavy byly navrženy i z důvodu popsané koncepce rozvoje ploch bydlení ve Zlíně, která je rozvedena v bodu „Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města“ (viz výše). Z hlediska posouzení variant záboru ZPF byla lokalita (její plošný ekvivalent) uvažován mimo území Vršavy. Avšak po vyhodnocení dopadu do ploch ZPF mimo toto území, byla z hlediska zemědělského využití vyhodnocena lokalita na Vršavě jako ta, která bude mít minimální negativní dopad do ploch ZPF, jejich obhospodařování a případně i dalších negativních nebo omezujících vlivů na využití území.

Varianta 0:

Jedná se o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy. Zemědělská technika nutná k údržbě plochy nemá v lokalitě jiné využití, než údržbu dané enklávy zemědělské půdy. Z hlediska porovnání s obhospodařováním v jiném území, kde zemědělská půda převažuje je tedy lokalita na Vršavě pro zemědělské využití méně vhodná. Dalším důvodem je fakt, že dostupnost této enklávy zemědělskou technikou je možný pouze přes obytná území, případně od severu přes les, který je však součástí systému městské rekreační zeleně (lokalita 551). Obhospodařování a pohyb zemědělské techniky nutné k zajištění minimální údržby zemědělské půdy by tedy mohl narušovat pohodu bydlení v širším okolí území. V případě intenzivního zemědělského obhospodařování zemědělské plochy by provoz zemědělské techniky zatěžoval navazující obytné prostředí vyšší mírou.

*Mimo zmíněnou koncepci zahušťování ploch pro bydlení v dobré dostupnosti centra (lokalita se nachází v širším obvodu pěší dostupnosti centra města), je tedy vyhodnocena jako jedno z nevhodnějších území pro rozvoj bydlení v širším obvodu centra města. A to i přes vymezenou II. třídu ochrany ZPF. Viz odůvodnění v předešlém bodě „**Odůvodnění celkové urbanistické koncepce, ve vztahu k záboru ZPF**“*

Návrh územního plánu se projednává s dotčenými orgány, veřejností a sousedními obcemi. Na základě podaných stanovisek, připomínek a námitek se upravuje a mění. Je zcela legitimní, když na základě stanoviska dotčeného orgánu, ať již se jedná o orgán ochrany ZPF či orgán ochrany přírody a krajiny, k navrženým plochám se musí navržená koncepce změnit nebo upravit v souladu s výsledky projednání a znovu projednat. Postup pořizovatele je zcela v souladu se stavebním zákonem, kdy se na základě výsledků projednání hledá takové řešení, kterým budou naplněny cíle a úkoly územního plánování, zejména vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel a zároveň musí být dosaženo dohody s dotčenými orgány, které hájí veřejný zájem. Vymezení lokalit 231 a 1084 nepřichází navzdory stanovisku orgánu ochrany ZPF, ale jako vhodné doplnění rozvojových ploch, ke kterému muselo dojít na základě výsledků projednání a na základě akceptování navržené a popsané nové urbanistické koncepce.

Příloha č. 5 tohoto opatření dokládá na základě multikriteriálního posouzení dalších 31 variant, které sice nejsou součástí zemědělské přílohy, nicméně se zabývají všemi aspekty a dopady, které může přinést návrh plochy bydlení do území a je nedílnou součástí celé změny.

Co se týká nové návrhové plochy pro dopravu byla vypuštěna stejně jako lokalita i.č. 1085.

5. Považuji dále za nezákonný návrh vymezení ploch i.č. 231, 1084 a 1085, aniž by tyto byly posouzeny jako nově vymezované lokality k výstavbě. Tvrdí-li pořizovatel, že tyto lokality jsou plochou stabilizovanou, a že byly posouzeny orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, není tomu tak. Upozorňuji pořizovatele i orgán ochrany zemědělského půdního fondu, že shora uvedené rozsudky, konstatují, že odkazované posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu bylo nezákonné

a z tohoto důvodu byl územní plán Zlína v plochách č. 231 a č. 525 zrušen. Jakékoliv odkazování na stanovisko (posouzení) dotčeného orgánu uvedenými rozsudky označeného za nezákonné nemůže vést k jinému, než nezákonnému opatření obecné povahy. Tato skutečnost je naprosto zřejmá, pořizovatel si tudíž nemůže vystačit s odkazovaným nezákonným stanoviskem orgánu zemědělského půdního fondu či jeho doplněním. Naopak pořizovatel si musí obstarat stanovisko nové, posuzující nikoliv návrh územního plánu, nýbrž návrh změny územního plánu jako celek a ve vztahu k platnému územnímu plánu jako celku.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Lokality 231, 1084 jsou nově navrhovány. Pořizovatel v souvislosti s těmito plochami nikde netvrdí, že jsou plochami stabilizovanými. Naopak tvrzení, že tyto lokality byly posouzeny orgánem ochrany zemědělského půdního fondu je pravdivé, protože v rámci vypsání projednání pořizovatel vždy obdrží stanoviska dotčených orgánů, tedy i stanovisko orgánu ochrany ZPF. Nikde v textu není odkazováno na stanovisko, které bylo vydáno k územnímu plánu a posléze bylo Krajským soudem Brno označeno jako nezákonné.

Dotčený orgán vydává své stanovisko k těm částem, které byly soudem či krajským úřadem zrušeny a jsou předmětem změny č. 2, a to na základě nového návrhu a jeho odůvodnění.

6. Za nezákonné považují odkazování pořizovatele na územně plánovací dokumentaci, jež byla nahrazena stávajícím platným územním plánem Zlína a odkazování na funkční vymezení lokality zrušené správním soudem. Dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu se lokalita, jejíž funkční vymezení stanovené (novým) územním plánem bylo správním soudem zrušeno, považuje za lokalitu bez územního plánu. Na takto "bílé místo" neplatí žádné územním plánem stanovené limity využití území a lze v něm rozhodovat pouze v mezích stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Odkazování se na složení lokality č. 231 ze dvou částí, z nichž jedna je údajnou změnou č. 94A, je zcela nepřipadné a nezákonné.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Citujeme z rozsudku 1 Aos 1/2013:

„...pochybil i Ministerstvo životního prostředí jakožto dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, neboť vydalo souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu, aniž byly splněny podmínky dle § 5 odst. 1 zákona a ochraně zemědělského půdního fondu. Nezabývalo se tím, jak jsou využity plochy, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené územně plánovací dokumentaci. V lokalitě Vršava šlo konkrétně o to, zda již byla vyčerpána plocha č. 94 A, která po vydání nového územního plánu tvoří součást větší plochy č. 231, tedy zda je třeba tuto dříve vymezenou plochu k zastavění rodinnými domy ještě dále rozšiřovat, a tak zvyšovat zábor kvalitní zemědělské půdy.“

Je zcela zákonné se zabývat tím, jaký byl předešlý návrh územního plánu či jeho změny a proč je či není respektován. Konec koncům i sami podatelé se odkazují na v minulosti vydaná stanoviska, ale již nepřipouští, že se změnila legislativa i názory města a projektanta na jeho rozvoj, což samozřejmě může mít dopad na to, že koncepce je navrhována odlišně od minulé. Sám soud prověřuje jakési zachování kontinuity územně plánovací dokumentace a vyžaduje odůvodnění, pakliže tato kontinuita není zachována. V případě změny č. 2 a lokality 231 a 1084 projektant odůvodňuje proč došlo k tomu, že je tato rozdělena na 2 části. Na jednu, která již byla jednou kladně projednána změnou ÚP a na druhou, která je nově navržena.

Pokud chce projektant potažmo pořizovatel odůvodnit změnu územního plánu je jeho povinností vycházet ze všech dostupných podkladů, které má k dispozici. Jedním z nich je bezesporu i změna 94A a Územní plán Zlína platný do doby, než byla jeho část zrušena rozsudkem soudu.

- Pokud pořizovatel chtěl lokalitu č. 231 v návrhu územního plánu rozdělit, nic mu v tom nebránilo. K argumentaci pořizovatele právní jistotou ve vztahu k předcházejícímu územnímu plánu a údajně vykoupeným pozemkům k zástavbě uvádím, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Územní plán opravdu nezaručuje to, že na vymezené ploše bude možné postavit rodinný dům. Nejedná se o pozemky stavební. Tyto lze vymežit pouze územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Je-li v odůvodnění hovořeno o právní jistotě vůči lidem, kteří si zde pozemky zakoupili, je to s ohledem na to, že tyto pozemky byly koupeny dle v té době platné změny územního plánu č. 94A z roku 2008. Jinými slovy řečeno občané, kteří si zde pozemky zakoupili, nebudou mít ani možnost, aby o územní rozhodnutí požádali, zůstane-li toto území bez návrhu plochy pro bydlení. Zda v tomto území rodinné domy postaví je, jak již bylo řečeno, předmětem dalšího správního řízení.

§ 102 řeší náhrady za změny v území. Prokáže-li se, že v době 5 let nebyl pozemek zastavěn a obec má potřebu se rozvíjet, lze pozemek z územního plánu vypustit. K takové změně územního plánu přistupuje obec v případech, kdy nemůže prokázat potřebu navržených ploch. Nezastavěné pozemky tak blokují rozvoj města. Toto však není případ změny č. 2 a ploch BI 231 a 1084.

- Vymezuje-li stavební zákon náhrady za změnu v užívání pozemků, jež vlastníkům lze dle § 102 v určitých případech přiznat, lze jako účel vysledovat nikoliv právní jistotu jednotlivce, nýbrž motivování obce ke zdržení se náhlých změn ve vymezení území k zastavění. Tomu svědčí období 5 let pro využití pozemku k zastavění počítané od jeho vymezení k tomuto účelu, viz § 102 odst. 3 stavebního zákona. Dále je vhodné doplnit, že při schvalování změny zrušeného územního plánu, na niž se pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu odvolává, došlo k zásadnímu pochybení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, neboť ten posoudil pozemky zahrnuté do změny jako zemědělské pozemky III. třídy ochrany, přičemž jejich BPEJ odpovídalo II. třídě ochrany. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu v lokalitě Vršava poukazují, že stanovisko Magistrátu města Zlína vydané dne 11.06.2007, č.j. MMZL 48284/2007, k pořizovatelem uváděné změně č. 94A územního plánu města Zlína, v níž orgán ochrany zemědělského půdního fondu podmíněně připouští tuto změnu za předpokladu, "že se jedná o maximálně přípustné rozšíření zástavby v této lokalitě".

Obdobně lze však odkázat pořizovatele na stanovisko MŽP ze dne 26.5.2004, č.j. 570/776/1052/04-My, jako orgánu zemědělského půdního fondu ke změně č. 51 územního plánu města Zlína, v níž orgán ochrany zemědělského půdního fondu podmíněně připouští tuto změnu týkající se lokality Vršava za předpokladu, "že bude v územním plánu jednoznačně vymezena jako II. etapa možného dalšího rozvoje s tím, že případnou zástavbu na tomto území lze povolit až po prokazatelném vyčerpání možností zástavby na lokalitě i.č. 164. Pro dokladování vyčerpání možností zástavby na I. Etapě přitom nesmí být rozhodující dostupnost jednotlivých stavebních pozemků z hlediska vlastnických vztahů.

Z uvedených stanovisek a stávajícího postoje pořizovatele k lokalitě Vršava je zřejmá bezkonceptnost a selhání orgánu ochrany zemědělského půdního fondu v naplňování jejich poslání. Lze tedy vysledovat, že každé stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu je kladné s podmínkou, že se v lokalitě jedná o již poslední povolený zábor zemědělské půdy až na stanovisko k platnému územnímu plánu, jež v zásadě tvrdí, že již není co chránit. Pořizovatel si je přitom těchto skutečností dobře vědom ze své úřední činnosti, když shora uvedená stanoviska obsahuje jeho vlastní archiv.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal výše uvedená stanoviska za úplně jiných okolností a v jiných souvislostech. Územní plán Zlína z roku 1998 obsahoval v návrhové části o několik desítek hektarů ploch pro bydlení více, než navrhuje stávající územní plán. Dále měl starý územní plán pořízeno již 94 změn a další ještě dobíhaly. V tuto chvíli je bezpředmětné se zabývat stanovisky, která byla vydána za úplně jiných podmínek.

Výpočtem potřebnosti ploch pro bydlení je prokázáno, že město tyto plochy pro svůj rozvoj potřebuje a že jich má nedostatek, proto nemusí přistoupit k tomu, že některé další plochy vypustí. K vypuštění ploch došlo systematicky v době, kdy se tvořil nový územní plán. Byly vypuštěny plochy, které nebyly v souladu s nově navrženou koncepcí, která spočívala jak uvedeno v odůvodnění využití ploch na svazích s jižní expozicí nad údolím Dřevnice dle koncepce Le Corbusiera. Počet návrhových ploch pro bydlení byl oproti původnímu územnímu plánu redukován.

Stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, na která je odkazováno, byla poplatná době a účelu pro který byla vydávána. Pokud se mění podmínky v území, a ony se změnily novým návrhem urbanistické koncepce i změnou stavebního zákona, ve které je kladen důraz na ochranu

přírody a krajiny a ochranu hodnot, není již dotčený orgán vázán svým původním stanoviskem, které vydával ke konkrétní změně jiného územního plánu a jeho koncepci.

K pochybení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu nedošlo, neboť při vydání jeho stanoviska ke změně územního plánu z roku 1998 (ne jak je udáváno změny zrušeného územního plánu) byla půda na Vršavě zařazena do půd III. třídy. V současné době a to je podstatné, je půda vedena jako zemědělský půdní fond ve II. třídě ochrany (viz aktualizované ÚAP).

7. K pořizovatelem proklamovanému bezproblémovému napojení ploch č. 231, 1084 a 1085 na dopravní a technickou infrastrukturu uvádím, že se jedná o pouze částečně pravdivé tvrzení. Plocha č. 231 je z veřejného prostranství (silnice na ulici horní Vršava VII) napojitelná pouze přes nanejvýše 5,5 m široký pruh pozemku parc. č. 3732/7, k.ú. Zlín, ve vlastnictví statutárního města Zlína. Uvedená šíře pozemku parc. č. 3732/7, k.ú. Zlín, neumožňuje na tomto pozemku vystavět dopravní spojení (pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu) dle § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a to ani pro jednosměrný provoz. Uvedené skutečnosti jsou pořizovateli bezpečně známé z jeho úřední činnosti coby stavebního úřadu, neboť o této věci v prvním stupni již 3 krát vedl správní řízení, pokaždé bez pravomocného rozhodnutí ve prospěch žadatele o vydání územního rozhodnutí. V těchto územních řízeních doposud nebylo vydáno závazné stanovisko silničního správního úřadu, jež by na pozemku parc. č. 3732/7, k. ú. Zlín, umožnilo realizaci pozemní komunikace. V rámci pozemku parc. č. 3732/7, k. ú. Zlín, by navíc bylo nezbytné umístit veškerou technickou infrastrukturu, což ochranná pásma těchto sítí prakticky neumožňují. K reálné nemožnosti vedení silniční sítě a technických sítí na pozemku parc. č. 3732/7, k. ú. Zlín, přispívají také nepříznivé geologické a hydrogeologické poměry. I zde je pořizovateli coby věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu známo z jeho úřední činnosti, že předmětná plocha se vyznačuje velmi složitými geologickými a hydrogeologickými poměry (geologicky nestabilní území trvalého skrytého sesuvu a komplikovaná problematika odvodu povrchových a srážkových vod) jak plyne ze sdělení magistrátu města Zlína ze dne 12. 7. 2010, č.j. MMZL 54816/2010 Ožpaz. Projednávané navržené změny ZM2.96 a ZM2.97 umožní napojení lokality Vršava na sídliště Jižní svahy, s čímž nesouhlasím a uvádím, že se obávám enormního navýšení dopravy v doposud klidné lokalitě, což nezbytně nutně sebou přivede překračování emisních a hlukových limitů. S ohledem na dimenze místních komunikací v lokalitě Vršava požadují, aby pořizovatel k odůvodnění dopravního řešení obsaženého ve ZM2.96 a ZM2.97 obstaral studii dopravních vazeb a hlukově-rozptylovou studii a na základě informací v nich obsažených opětovně zvažil realizovatelnost navrženého dopravního řešení.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Pořizovatel znovu prověřil geologické a hydrogeologické poměry v lokalitě ve všech dostupných podkladech, zejména v územně analytických podkladech, které jsou podkladem pro zpracování územního plánu a data do nich jsou poskytovány orgány veřejné správy a jimi zřízené právnické osoby a vlastníci dopravní a technické infrastruktury a nezjistil, že by se lokalita Vršava v takovém ohroženém území nacházela.

Z „Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území“ vyplývá, že ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, což je v tomto území bohatě splněno. Jak již bylo ale správně řečeno podatelem, otázka zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit a není to ani smyslem územního plánu, který v měřítku 1:10 000 ani nemůže postihnout detaily územního a stavebního řízení. Územní plán je koncepčním dokumentem. Není jeho smyslem posuzovat, kam se vejde technická infrastruktura k domům, když tuto v takovémto detailu ani nenavrhuje. Její umístění připouští jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Studie, která byla pro toto území pořízena a projednána s dotčenými orgány v příslušné podrobnosti žádnou nezákonnost nepřipouští a je zcela v souladu se všemi předpisy.

Dopravní napojení je v ní navrženo následujícím způsobem:

Na konci ulice Horní Vršava VII je nové území napojeno novou obslužnou obousměrnou komunikací v šířce 5,50 m s chodníkem šířky 1,60 m na jižním okraji.

V této šířce je nová obslužná komunikace vedena západním směrem cca 45 bm po odbočku k ul. Horní Vršava VIII. Zde je nově navržena křižovatka s kolmým křížením. Od křižovatky v trase dnešní ul. Horní Vršava VIII, je navržena nová obslužná komunikace šířky 5,50 m s jednostranným chodníkem š. 1,60 m na západním okraji. Komunikace délky cca 125 bm je ukončena jednostranným obratištěm.

Tato komunikace obsluhuje území I. etapy, která je stanovena ve studii (tedy území původní změny 94A) s navrženými 10 RD a zpřístupňuje stávající zástavbu na severním okraji území.

Od křížení s ul. Horní Vršava VIII nová obslužná obousměrná komunikace šířky 5,50 m a rovněž s jednostranným chodníkem š. 1,60 m pokračuje západním směrem a táhlým obloukem se stáčí na sever k lesnímu masivu. V oblouku je obslužná komunikace rozšířena do profilu 6,0 m, za obloukem chodník přechází na západní okraj komunikace.

Takto navržená komunikace v délce cca 275 bm obsluhuje území II. etapy (nyní BI 1084) s navrženými 12 RD a je ukončena obratištěm tvaru T na hranici ochranného pásma lesa.

Z žádného předpisu nevyplývá, že když je stávající komunikace v současné době slepá, nemůže v budoucnu pokračovat. Šířka stávající příjezdové komunikace 5,5 m je šířka vzhledem k tomu, že se jedná o komunikaci místní, více než dostačující a splňuje podmínky normy ČSN 736110, což potvrdil i dotčený orgán na úseku dopravy.

Toto však není předmětem řešení územního plánu, ale následných stavebně správních řízení. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro to, aby potřebné parametry technické infrastruktury mohly být v území povoleny.

Sdělení Magistrátu města Zlína ohledně složitých podmínek, na které je poukazováno si pořizovatel vyžádal, neboť jej vydávalo oddělení životního prostředí, jehož dokumenty nemohou být pořizovateli známy. V dokumentu, který byl vydán jako sdělení k žádosti o vyjádření ze dne 24. 6. 2010 se uvádí mimo jiné: *v rámci přípravy RD v uvedené lokalitě (ZTV k RD Horní Vršava) jsme ve stanovisku čj. MMZL 91190/2009 požadovali likvidaci dešťových vod zasakováním, aby se nezvyšovala zátěž kanalizace a vodních toků. Z hydrogeologického posudku zpracovaného za tímto účelem, však vyplynulo, že zasakovat nelze, neboť by hrozilo riziko sesuvů. Z tohoto důvodu je část vod odvedena do žlebu a následně do Fryštáckého potoka, další část vod z připravované zástavby má být napojena do jednotné kanalizace. Z uvedeného je zřejmé, že se jedná o složitou lokalitu.*

Ani z výše uvedeného textu nevyplývá, že se jedná o území, na kterém nemůže výstavba stát. Obdobné podmínky se nachází takřka na všech lokalitách, které se nacházejí ve svazích (jiné ve Zlíně v podstatě nejsou).

Co se týká zmiňovaného napojení na Jižní svahy, změna nic takového nenavrhovala. Plocha DS 1086 a 1089 je z návrhu vypuštěna viz odůvodnění výše.

8. Závěrem uvádím, že navrhovaná změna využití ploch i.č. 231, 1084, 1085, 1086 a 1089 naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín -Vršava a naruší pohodu bydlení v dané lokalitě. Na základě shora uvedeného se domnívám, že pořizovatel opětovným začleněním ploch č. 231, 1084 a 1085 do územního plánu Zlína bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním předkládá zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy. Předložený návrh ze všech shora považuji za nezákonný a žádám pořizovatele o jeho stažení a přepracování, potažmo zastupitelstvo města Zlína o jeho zamítnutí.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění

Navrhovaná změna rozhodně nenaruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v dané lokalitě. Změna je odůvodněna, kladně projednána s dotčenými orgány, které byly opětovně vyzvány k tomu, aby se k dané problematice vyjádřily, ať formou projednání územní studie či doplněním vydaných stanovisek. Návrh je odůvodněn. Odůvodnění bylo na základě výše vznesených námitek ještě doplněno tak, aby byl jednoznačný veřejný zájem města na zástavbě ploch i.č. 231 a i.č. 1084 . Plochy i.č. 1085, 1089 a 1086 byly vypuštěny.

Závěrem lze pouze konstatovat, že i stávající domy, ve kterých podatelé bydlí, již narušily původní kvalitní životní prostředí i zemědělský půdní fond a není relevantní to, že tyto byly postaveny dříve, neboť vlastnické právo všech vlastníků musí mít stejný zákonný obsah.

Jestliže v dané lokalitě domy stojí, příjezdová komunikace k novým domům splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírodního prostředí a zemědělského půdního fondu v dané lokalitě není natolik intenzivní, resp. není žádný, pak není dán zákonný důvod, pokud je prokázána potřeba této plochy v rámci města Zlína, aby na Vršavě nemohly stát další rodinné domy.

5. ██████████ – zastoupený ██████████ na základě plné moci

Námitka ze dne 7. 10. 2015

Osoba uplatňující námitky tímto podává námitky k části navrhované Změny č. 2 Územního plánu Zlína, a to konkrétně k lokalitám označeným v návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína jako BX 872

a BX 875.

Oprávnění podat námitky:

Osoba uplatňující námitky je výlučným vlastníkem mj. pozemku p.č. st. 342 (zastavěná plocha a nádvoří), pozemku p.č. st. 922 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba -budova č.p. 577 (rod.dům) na tomto pozemku stojící, pozemku p.č. 1048/3 (ostatní plocha), pozemku p.č. 1048/5 (ostatní plocha), pozemku p.č. 1048/6 (trvalý travní porost), pozemku p.č. 1053 (trvalý travní porost), vše v obci Zlín, k.ú. Kudlov, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Zlín, na LV 532 pro obec Zlín a k.ú. Kudlov.

S ohledem na shora uvedené je osoba uplatňující námitky osobou oprávněnou podávat námitky k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína, když ve vztahu k namítané lokalitě BX 875 je tzv. "mezujícím" sousedem (tj. její pozemky přímo sousedí s uvedenou lokalitou), ve vztahu k lokalitě BX 872 je sice "nemezujícím" sousedem, nicméně mezi uvedenou lokalitou a jí vlastněnými nemovitostmi je pouze úzká cesta (tedy bagatelní vzdálenost) a je tak dotčena návrhem řešení.

Odůvodnění námitek:

1. Umístění předmětných lokalit (v důsledku kterého může v budoucnu dojít k dalšímu zastavění území) je dle názoru osoby uplatňující námitky v rozporu s veřejným zájmem na ochranu životního prostředí, když další výstavbou dojde ke zhoršení životního prostředí v daném území. Již v procesu pořizování Územního plánu Zlína osoba uplatňující námitky (v rámci svých připomínek) namítala, že v předmětných lokalitách je velký výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin. Výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin byl následně prokázán dokumentem "Biologický průzkum a vyhodnocení biologického stavu lokality Kudlov", vypracovaným [redacted] dne 20.12.2011, který osoba uplatňující námitky za účelem posouzení obou lokalit na vlastní náklady nechala vypracovat, a který jste od ní obdrželi dne 20.01.2012. Z uvedeného průzkumu jednoznačně vyplynulo, že na předmětných lokalitách byl potvrzen výskyt mj. 13 zvláště chráněných druhů živočichů a 15 druhů zařazených do tzv. "Červených seznamů". Průzkum současně uvádí, že případným zásahem či znehodnocením (což případná stavební činnost bezesporu znamená) by došlo k úbytku, ohrožení, nebo až k vymizení některých druhů na lokalitě a k znehodnocení biologicky cenné lokality. Současně Vás osoba uplatňující námitky ve svých opakovaných připomínkách nabádala, abyste s ohledem na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů v dotčeném území nechali provést nezávislé posouzení daných lokalit, jakož i posouzení krajinného rázu v dané lokalitě. Shora uvedené skutečnosti jste však v návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína nijak nezohlednili, stejně jako jste se nijak nezabývali výsledky odborného biologického průzkumu, který Vám osoba uplatňující námitky předložila, ani se v návaznosti na uvedené nijak nezabývali otázkou intenzity zásahu do životního prostředí případným zastavením daného území. Uvedený odborný biologický průzkum jste dokonce ani neposkytli Odboru životního prostředí MMZ ani Odboru životního prostředí Krajského úřadu Zlínského kraje (jakožto orgánům vydávajícím stanovisko k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína na úseku ochrany životního prostředí), ani je o něm neinformovali, což oba uvedené odbory potvrdily.
2. Využití stávající příjezdové komunikace do dané lokality pro novou zástavbu není dostatečně vyřešena (právně ani stavebně).
3. Není dodržen krajinný ráz, zejména akcent na výhledové území.
4. V průběhu přípravy Změny č. 2 Územního plánu Zlína nebyla zajištěna dostatečná (resp. žádná) informovanost obyvatel v místě (místní část Kudlov) o přípravě předmětné změny - diametrální rozpor s přípravou vlastního Územního plánu Zlína.
5. Osoba uplatňující námitky má za to, že není možné Změnou č. 2 Územního plánu Zlína vymezit další zastavitelné plochy nad rámec stávajícího územního plánu (mj. také plochy 872 a BX 875), neboť nebyla prokázána nemožnost využití již vymezené (ve stávajícím územním plánu) zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

S ohledem na shora uvedené navrhuje osoba uplatňující námitky provedení úpravy Změny č. 2 Územního plánu Zlína v lokalitách 872 a BX 875 tak, aby tyto lokality měly nadále charakter plochy smíšené nezastavěného území (S*), a byly tedy z návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína zcela vypuštěny. Takovou úpravou by byly výše uvedené zájmy (zejména ochrany přírody a krajiny) zajištěny a nijak neohroženy.

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Podání je z důvodu procesní opatrnosti vyhodnoceno jako námitka. I když je vlastník pozemku dotčen návrhem změny územního plánu, **nebyly plochy BX 872 a BX 875 předmětem opakovaného projednání.**

Přesto, že plocha byla kladně projednána s dotčenými orgány, viz vyhodnocení stanovisek, je vypuštěna na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. § 54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedená lokalita byla vybrána s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

3. NÁMITKY PODANÉ V RÁMCI II. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1. **CREAM R.B.A., a.s.; CREAM SICAV a.s.; [REDACTED] správce konkurzní podstaty Svít a.s. Zlín**

Námitka ze dne 21. 9. 2016

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, vymezených v návrhu Změny Č. 2 Územního plánu města Zlína, tímto podávají v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona Č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující **námitku** k upravenému návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína (dále jen upravený návrh změny č. 2 ÚP), k níže uvedeným bodům:

Podatelé požadují vypustit podmínku výškového omezení v plochách SO.1, i. č. 194, i. č. 198 a i. č. 1082. Podatelé požadují vypustit striktní požadavek výškové regulace všech uvedených ploch "max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)".

Podatelé v tomto směru požadují upravit text v tabulce na str. 8 textové části upraveného návrhu změny č. 2 ÚP, v řádcích vymežujících plochy, ve sloupci "doplňující podmínky pro využití navržených lokalit" vypustit slova "výšková regulace zástavby -max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)", a obdobně u plochy i. č. 1082 z textu pod tabulkou, dále vypustit tuto regulaci z části F) - str. 9 upraveného návrhu změny č. 2 ÚP a dále upravit příslušné části odůvodnění opatření obecné povahy.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Lokalita "Bařův areál", plocha s označením i. č. 194, i. č. 198 a dále plocha s označením i. č. 1082 (nádraží Zlín-střed).

Odůvodnění námitky:

Podatelé obdobně jako ve svých předchozích námitkách k této části návrhu změny č. 2 ÚP vychází ze skutečnosti, že lokalita "Bařův areál" je územím s obrovským rozvojovým potenciálem. Veškerá omezení, vyžadující striktní zachování výškových hladin staveb v tomto území tento rozvoj velmi omezuje a nejsou dle podatelů žádoucí.

Výškové omezení max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem) v této lokalitě je zcela neopodstatněné.

Požizovatel se v upraveném návrhu změny č. 2 ÚP, v rámci návrhu rozhodnutí o námitkách, snaží toto omezení odůvodnit tím, že výšková regulace zástavby max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem) byla stanovena na základě stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru kultury a památkové péče (příslušný dotčený orgán na úseku památkové péče) ze dne 6. 10. 2015 ve kterém je mimo jiné uvedeno: "Plochy i.č. 194, 198 a 1082 jsou součástí městské památkové zóny Zlín a také součástí továrního areálu, kdy plocha i.č. 194 zahrnuje nejhodnotnější část jeho zástavby. Do této plochy jsou zahrnuty i pozemky po asanovaných původních továrních objektech č. 24, 25 a 26. Tyto budovy byly původně maximálně pětipodlažní s ustupující střechou a z pohledu zachování památkových hodnot unikátního Bařova továrního areálu by měly být obnoveny v původní hmotové skladbě, a ta by měla být zachována na ostatních řešených plochách. Proto navrženo snížení navrhované výškové regulace na max. 25 m od paty objektu a zároveň max. 5NP. Původně navrhovaná realizace sedmipodlažních objektů s výškou atiky 30 metrů v celé půdorysné ploše se u všech řešených ploch z hlediska zájmů státní památkové péče jeví jako předimenzovaná a měla by negativně dopad na charakter celé východní části továrního areálu. Toto by negativně ovlivnilo prostředí kulturní památky budovy č. 21 Bařův mrakodrap, vedené v Ústředním seznamu kulturních

památek CR pod rejstříkovým číslem 26160/11894, kdy na základě ust. § 9 odst. 3 zákona o státní památkové péči jsou organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí; a zároveň by byly nežádoucím způsobem ovlivněny chráněné hodnoty městské památkové zóny Zlín, k nimž patří panorama zóny a její dominanty v blízkých a dálkových pohledech (článek 4 vyhlášky JmKNV v Brně, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny, ze dne 20. 11. 1990). Podatelé poukazují na skutečnost, že jde již o druhou změnu navrženého způsobu výškové regulace během přípravy územního plánu, a to velmi omezující a svazující, která není dostatečně odůvodněna, a do budoucna bude dle přesvědčení podatelů významnou překážku pro potenciální rozvoj dané lokality. Původně bylo výškové omezení navrženo max. do výšky atiky 14. a 15. budovy (tedy cca 5NP), následně byla výšková regulace v rámci upraveného návrhu změny č. 2 ÚP změněna na max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7NP, s čím vyslovil nesouhlas Krajský úřad Zlínského kraje, odbor kultury a památkové péče (dále jen "KÚ ZK (viz odůvodnění výše), a výškovou regulaci navrhl opět zpřísnit, což je s ohledem na níže uvedené absurdní.

1) Neopodstatněná obava z narušení urbanistické struktury

Nynější návrh výškové regulace není možno považovat za přiměřený, opodstatněný a tedy relevantní.

Respektování stávající výškové úrovně zástavby je plně dostačující, aby byla zachována urbanistická struktura a výšková hladina stávající zástavby a jednotný architektonický charakter a vzhled objektů.

Podatelé mají za to, že KÚ ZK neuvedl relevantní důvody pro toto zpřísnění. Důvod, na kterém bylo jeho stanovisko postaveno, spočívá pouze v tom, že "Baťův areál" má velkou architektonickou a urbanistickou hodnotu, kterou je třeba chránit a zachovat. Tuto skutečnost však nikdo nezpochybňuje, tím méně podatelé. Ze samotného faktu, že jde o architektonicky hodnotné území, však nijak nevyplyvá, že by konkrétní výšková regulace dalších staveb v areálu měla být stanovena právě navrženým způsobem, který, jak vyplývá ze samotného odůvodnění, nedosahuje ani poloviny průměrné výšky budov v areálu. Takováto regulace nemá žádný rozumný architektonicko-estetický smysl, neboť integrální součástí areálu jsou již v současnosti budovy mnohem vyšší (výška existujících staveb mezi Třicátou a Čtyřicátou ulicí-budovy Č. 32, 33 a 34 -výrazně převyšuje budovy Č. 14 a 15) a neexistuje žádný důvod, proč by se při dodržení požadavků, týkajících se charakteru výstavby, nemohly takovéto vyšší budovy v areálu stavět i v budoucnu. Tím spíše neexistuje důvod, proč by mělo být *a priori* v rozporu s potřebou ochrany hodnot areálu navýšení budov již existujících. Podatelé nezpochybňují, že je potřeba kulturně významné lokality chránit, nicméně ochrana by měla být přiměřená a zbytečně nezasahovat do práv jiných osob jako se děje v tomto případě.

Jak již podatelé uváděli v první námitce k výškové regulaci, právě různorodost výšek jednotlivých bloků odkazuje na původní vzor urbanistického uspořádání nově založených čtvrtí amerických měst, kopírovaných při založení továrního areálu Tomášem Baťou po jeho návratu z USA. Uliční rastr a výše uvedené stávající dominanty v areálu jsou jednoznačné kvality památkové ochrany, ale zároveň dokládají, že i původní stavitel u každé stavby zvažoval její výšku dle funkce objektu a aktuálních potřeb.

Jak je uvedeno v závěru přiloženého odborného vyjádření [redacted] k navrhovanému výškovému omezení (na které tímto podatelé blíže odkazují): "Různorodost výšek v areálu bývalých Baťových závodů se jeví jako žádoucí a přirozená. Zároveň se na existujících příkladech ukazuje, že zástavba vyšší, než je změnou navrhovaná úroveň, je vhodná a z pohledu chodce plně odpovídá charakteru místa a dimenzi budoucího uličního prostoru. Nestane se také, že by byla jakkoliv ohrožena pozice 21. budovy jako místní i celoměstské dominanty. Pokud by byla celá zástavba sjednocena dle návrhu změny do stejné úrovně, mohlo by naopak dojít k poškození charakteru celé východní části továrního areálu. Tato obava vyznívá obzvláště naléhavě v souvislosti s nově zrealizovanou budovou laboratorního centra fakulty technologické a aktuálně zpracovanou urbanistickou studií na nový dopravní terminál. Všechny zmíněné objekty se této výšky drží. Pokud by se podobný přístup opakoval i v dalších řadách, rozsype se nová zástavba po areálu jako těžko rozlišitelný zástup oněch pověstných krabic od bot."

2) Výšková regulace nemá ve městě tradici

Podatelé zdůrazňují, že v předchozím územním plánu nebylo výškové omezení pro tuto lokalitu v počtu NP striktně stanoveno. Neexistuje žádný relevantní podklad, který opravňuje pořizovatele pro tento způsob stanovení výškového regulativu v předmětné lokalitě. Na tento fakt rovněž upozorňuje i [redacted] v přiloženém vyjádření, v němž se uvádí, že z historického hlediska Baťův tovární areál žádnou výškovou regulaci nikdy neměl.

3) Riziko úpadku rozvoje v centru

Zavedení striktní výškové regulace je nešťastné i proto, že může dojít ke stagnaci rozvoje lokality postižené tímto omezením. V mnoha českých městech již lze pozorovat negativní jev, kterým je vylidňování center a přesouvání společenských a ekonomických aktivit na jejich okraje. Podatelé se obávají, že zavedením výškové regulace by se tento jev mohl projevit i v centru Zlína, pokud budou potenciálními investorům či jiným stavebníkům kladeny takové omezující podmínky. Podatelé namítají, že s touto skutečností se pořizovatel v odůvodnění nijak nevypořádal. Pořizovatel by měl mít zájem na tom, aby k takovému přemístění nedocházelo, měl by naopak podporovat rozvoj centra a jeho oživení, což zavedením výškové regulace bude ohroženo. Určitým úpadkem nejen centra, ale celého města kvůli navrhovanému výškovému omezení může být i v budoucnu nemožnost postavit parkovací domy, které s ohledem na narůstající automobilovou dopravu budou čím dál tím více potřebné. Na tento fakt upozorňuje i [REDAKCE] ve svém přiloženém odborném vyjádření.

4) Je nutno posuzovat jednotlivé záměry individuálně

Každý jednotlivý investiční záměr, stavební úpravy, konverze či novostavba musí být dle přesvědčení podatelů posuzován příslušnými orgány individuálně, s ohledem na faktory, jakými jsou funkce, charakter, konkrétní umístění ve vztahu k ostatním budovám v areálu, atd. Podatelé jsou přesvědčeni, že by šlo o nesprávný postup předem vyloučit takové záměry jen proto, že nesplňují požadovanou výšku. Přitom je třeba zohlednit především skutečnost, že hlavním prostorovým konceptem areálu je především kobercový rastr jeho zástavby. Jinými slovy výškovou regulaci má smysl řešit pouze pro konkrétní stavební projekty, nikoliv zavádět ji celoplošně. Tím by se město samo ochuzovalo o potenciální příležitosti pro rozvoj města.

Tento názor sdílí i [REDAKCE] který ve svém přiloženém odborném vyjádření (na které tímto podatelé blíže odkazují) k zamýšlenému výškovému omezení konkrétně uvádí: *"Jestliže je Zlín po architektonické stránce výjimečný, je to díky velice promyšlené struktuře provázání funkce, účelu, smyslu s budovou a jejím pojetím. Nelze proto přistupovat k definování nových objektů pouze z hlediska jakýchsi šablon, je potřebné tuto filozofii uplatňovat i nadále a rozvíjet, jinak hrozí vznik cizorodých a odtažitých objektů, které nebudou schopny naplnit ani očekávanou funkčnost, tím méně smysl své existence."* Dále se ve svém vyjádření mj. zabývá koncepcí dané lokality jako těžišť areálu, kompenzací výškových úrovní a morfologií terénu a optimalizací klíčových toků dopravy a parkování, přičemž dochází k závěru, že paušální omezení výšky budov v tomto prostoru zabraňuje naplnění jeho očekávaných funkcí a požadované kapacity.

5) Narušení principu právní jistoty

Nelze přehlédnout ani fakt, že v současné době je již projektová příprava některých investičních záměrů v této lokalitě v pokročilém stádiu projednání. Nelze proto dodatečně omezovat a zatěžovat investory limitním určením počtu nadzemních podlaží. Došlo by tím k výraznému narušení a omezení kapacit plánovaných projektů, které jsou připravovány investory v dobré víře v dodržení platných podmínek dosavadního územního plánu. Jednalo by se o neakceptovatelné a neopodstatněné omezení vlastnických práv podatelů.

Podatelé uvádí dva konkrétní příklady takovýchto záměrů: Prvním je nová výpravní budova v rámci záměru "Elektrizace a zkapacitnění trati vč. PEÚ Otrokovice -Zlín střed, pro který bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 29.3.2012, sp.zn. MMZL-SÚ-110754/2010/So. Plánovaná výška nové výpravní budovy umístěné tímto rozhodnutím je 7 NP. Druhým příkladem je záměr nástavby 10. a 11. NP polyfunkčního objektu č.p., 5648, ul. J. A. Bati, pro nějž bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19. 10.2015, č. j. MMZL-SÚ-132694/2015/Fa.

Pokud by schválené znění změny územního plánu znemožnilo využití uvedených ploch, které je v souladu s platným územním plánem a s rozpracovanými projekty dalších záměrů v rámci areálu, jednalo by se ve vztahu ke všem zainteresovaným stranám, včetně podatelů, o porušení principů legitimního očekávání a právní jistoty, jak je v řadě svých rozhodnutí definoval Ústavní soud a na co podatelé upozorňovali již v předchozích námitkách. Podatelé opakují, že za takové situace by podnikatelům, poškozeným těmito důsledky, včetně podatelů, nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména zmařených investic do předmětné lokality, jakož i ušlého zisku, soudní cestou.

Podatelé dodávají, že obdobnou námitku již v předchozích fázích projednávání nového ÚP Zlína i návrhu jeho změny č. 2 opakovaně uplatňovali. Rozhodnutím Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování č.j. KUZZL 79065/2012, sp. zn. KUSP 304/2012 ÚP z 20. 12. 2012 byl územní plán Zlína v podobě OOP Č. 1/2011 schválený usnesením zastupitelstva Č. 2/9Z/2011 ze dne 15. 12. 2011 zrušen mimo jiných v částech SO.1 194 a

198. Krajský úřad uvedl, "že regulace ke stávajícím konkrétním budovám územnímu plánu nepřísluší, územní plán neřeší konkrétní stavby, ale plochy. Stejně tak regulace k atice stavby je nepřiměřenou podrobností pro územní plán." (třetí odstavec str. 12 krajského úřadu rozhodnutí).

Podatelé proto navrhují a žádají, aby byla z návrhu územního plánu bez náhrady vypuštěna podmínka výškového omezení v plochách SO.1, i. č. 194, i. Č. 198 a i. Č. 1082 "max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). "

Návrh na rozhodnutí: Námitce se vyhovuje částečně. U ploch SO.1 198 a SO.1 194 se výšková regulace vypouští u plochy SO.1 1082 je výšková regulace stanovena na max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemků v plochách SO.1 194, SO.1 198 a SO.1 1082 a jsou tudíž přímo dotčeni návrhem změny.

Výškové omezení u plochy SO.1 194 a SO.1 198 je vypuštěno na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. §54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nejednotného názoru na výškovou regulaci zástavby v bývalém továrním areálu. Stanovení výškové regulace, která je na jednu stranu nastavena pod úroveň některých již stávajících hodnotných budov (budovy č.32, 33 a 34) a na druhou stranu převyšuje jiné historicky stabilizované objekty je nevhodné. Podrobnou výškovou regulací v bývalém továrním areálu se zabývá projednávaný návrh regulačního plánu centra Zlína – V. etapa.

Výšková regulace SO.1 1082 zůstává. Tato plocha, jejíž situování předznamenává budoucí objekt s továrním označením „16“, plynule navazuje a v severní části u hranice ploch pro železniční dopravu zakončuje jinak stavebně stabilizovanou první (označení 1x) řadu objektů v továrním areálu. Svým výškovým uspořádáním je plocha navržena tak, aby respektovala ostatní objekty v dané řadě, především pak sousední soubor budov 14 a 15. Přímý odkaz na sousední stavby tedy odpovídá maximálnímu předpokládanému výškovému využití v této ploše. Daná plocha je navíc dodnes stavebně využita pouze pro drobné stavby (2 objekty o max. 2.NP) a z těchto objemů tak nelze dostatečně vycházet při hledání adekvátní míry regulace pro umístění nové zástavby. Vychází se tedy z hodnoty nejbližších stavebně stabilizovaných objektů, kterými jsou právě objekty 14 a 15.

K bodu 5 Narušení principu právní jistoty:

K tomuto bodu lze pouze konstatovat, že územní plán nenahrazuje územní rozhodnutí a veškerá vydaná územní rozhodnutí jsou tak platná a vydáním změny č. 2 nejsou dotčena.

2. EDTS spol. s r.o., zastoupená

Námitka ze dne 21. 9. 2016

Obchodní společnost EDTS spol. s r.o., IČO: 49974998, se sídlem Strážná 5181, Zlín, PSČ 760 01 (dále jen "EDTS") coby vlastníků pozemků parc. č. 3705/7 a parc. Č. 3705/12, obojí zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, v k.ú. Zlín, pro obec Zlín, na listu vlastnictví Č. 24881, tímto podává následující námitky proti návrhu Změny Č. 2 Územního plánu Zlína:

Předně EDTS uvádí, že předložený návrh územního plánu neobsahuje v textové části návrh změny označený ZM2.97. O této změně se lze dovědět toliko v grafické části návrhu a v odůvodnění. V odůvodnění se uvádí, že část plocha P*1079 označená také jako rozšíření veřejného prostranství na Vršave je provedena na úkor plochy BI 940. Ke zmenšení plochy 940 má dojít v části, jež představuje pozemky ve vlastnictví EDTS. Navrhovaná změna je tedy provedená nejenom v rozporu s se zákonem, ale rovněž v přímém rozporu s obsahem rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015, č.j. 63 A 13/2004-104, v němž byl požizovatel pranýřován za přístup, jež evokuje na první pohled ve veřejnosti, že se v místě nic nemění a přitom k podstatné změně dochází. Takovouto podstatnou změnou je v tomto případě dotčena EDTS. Deklarované "pouhé" rozšíření plochy P*1079 je ve skutečnosti snahou o přímý zásah do vlastnictví EDTS a má k němu dojít na základě nezákonně pořízené územní studie.

EDTS napadá návrh změny Č. 2 ÚP Zlína ve všech částech, které se týkají nezákonného nového vymezení plochy P*1079 na pozemcích EDTS. Takové vymezení podstatně a bezdůvodně omezuje vlastnické právo EDTS, bez zákonného odůvodnění. EDTS má za to, že pro vymezení veřejného prostranství na jejich pozemcích nejsou dány žádné relevantní důvody.

EDTS požaduje, aby pořizovatel upustil od protiprávního jednání a nepokoušel se vymezit plochu veřejného prostranství na pozemcích EDTS. Pro vymezení plochy veřejného prostranství zde není dán zákonný důvod a EDTS s takovým vymezením nesouhlasí. EDTS namítá, že pokud má být určitý záměr vymezen jako sloužící veřejnému zájmu (typicky právě veřejně přístupná místní komunikace obsluhující řadu nemovitostí), pak by měly být pro jeho vymezení v územním plánu využity pozemky ve vlastnictví obce či státu, kdežto soukromé pozemky by měly být takto zatěžovány pouze v nejnutnějších a přesvědčivě odůvodněných případech, což ovšem není případ napadené změny územního plánu. V případě napadených částí územního plánu přesvědčivé důvody zatížení soukromých pozemků absentují, resp. deklarované důvody, jsou postaveny dílem na nesprávně zjištěném skutkovém stavu a dílem na nesprávném výkladu a aplikaci právních předpisů. Navrhovatel namítá, že napadené části územního plánu byly vymezeny v rozporu s úkoly a cíli územního plánování ve smyslu ust. § 18 a 19 stavebního zákona. Napadená část návrhu změny územního plánu není vymezena v souladu s principem proporcionality právní regulace, představují neproporcionální zásah do vlastnických práv EDTS, již se fakticky snaží skrytě vyvlastnit. Omezení a zásahy do práv a oprávněných zájmů, které vyplývají z opatření obecné povahy (tj. z územního plánu), musí mít dle judikatury ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

EDTS žádá tímto pořizovatele, aby z návrhu změny č. 2 územního plánu Zlín odstranil veškeré zmínky o rozšíření koridoru P*1079 na pozemky parc. č. 3705/7 a parc. č. 3705/12, v k.ú. Zlín, anebo předložil zastupitelstvu návrh na zamítnutí předmětné změny územního plánu. EDTS vyjadřuje přesvědčení, že i v případě, že by snad zastupitelstvo statutárního města Zlína předloženou změnu přijalo v její stávající podobě, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že proti nezákonnému vymezení ploch v územním plánu Zlína zasáhne správní soud.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Z důvodu procesní opatrnosti je podání vyhodnoceno jako námitka.

Námitka byla podaná k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

Přesto na podanou námitku reagujeme.

Textová část územního plánu obsahuje pouze texty k měněným částem. Plocha P* 1079 jako taková, není předmětem změny územního plánu. V platném územním plánu je plocha P* 1079 vedena dle doplňujících podmínek jako: rozšíření veřejného prostranství pro obřiště místní komunikace. Změnou územního plánu se mění pouze její význam, když na straně 6 textové části změny č. 2 je uvedeno, že „pro obřiště místní komunikace„ se nahrazuje slovy „k lokalitám BI 231 a 1084“. Stále se však jedná o rozšíření veřejného prostranství. I když byla v průběhu pořizování změny č. 2 tato plocha v části rozšířena oproti původnímu územnímu plánu a to na základě zpracované územní studie, jedná se stále o plochu pro rozšíření veřejného prostranství. Proto není toto rozšíření v textové části taxativně uvedeno.

K mírnému rozšíření došlo ve fázi veřejného projednání, na což bylo výslovně upozorněno veřejnou vyhláškou (jednalo se o podstatnou úpravu, kvůli které se mimo jiné opakovalo veřejné projednání).

Jak je uvedeno v úvodu, je námitka podaná až ve fázi II. opakovaného veřejného opakovaného projednání, které se konalo kvůli podstatné úpravě návrhu, kterou bylo jak uvedeno ve vyhlášce:

- z textové i grafické části je vypuštěna dílčí změna s ozn. ZM2.96 – tj. vymezení stávající plochy BI, návrhové plochy BI 1085 a s tím spojený návrh přístupové komunikace DS 1086 a 1089 a návrh plochy zeleně Z* 1088
- v textové části je u ploch SO. 194, 198 a 1082 upraven výškový regulativ max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). Stejně tak je upraven výškový regulativ v kapitole F) u výškové regulace zástavby.

Pozn.: Na základě podaných připomínek bylo doplněno odůvodnění změny o Přílohu č. 5.

Ve smyslu ust. § 53 odst. 2 se upravený návrh projednává v rozsahu těchto úprav. Jedná se tak o námitku podanou po lhůtě, když rozšíření tohoto prostranství bylo projednáváno při řádném veřejném projednání, a jako k takové se k ní nepřihlíží.

Rozšíření plochy P*1079 do pozemků vlastníka není veřejně prospěšnou stavbou, tudíž pro ni nelze vyvlastnit pozemky. Je pouze na vlastníkov, zda v budoucnu své pozemky pro realizaci komunikace prodá či nikoli.

3. Vlastníci pozemků v lokalitě Vršava, 23 podpisů

Námitka ze dne 21. 9. 2016

Dne 14. 7. 2014 byl na základě § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatelem -Magistrátem města Zlína zveřejněn návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Dne 4. 8. 2016 pořizovatel k návrhu této změny územního plánu svolal opakované veřejné projednání na 14.9.2016 a na úřední desce zveřejnil návrh této změny územního plánu. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podávám proti tomuto návrhu následující připomínky:

1. Předně uvádím, že setrvávám na doposud podaných připomínkách, zejména nezákonnosti předloženého návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína (dále jen „předmětný návrh“) a považuji ho za nezákonný a požaduji jeho komplexní přepracování. Mám za to, že předmětným návrhem pořizovatel, tedy Magistrát města Zlína, nereflektuje povinnosti, jejichž nerespektování bylo explicitně statutárnímú městu Zlín, a tedy tomuto pořizovateli, vyčteno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.6.2013, č.j. 1 Aos 1/2013-85 (dále jen „předmětný rozsudek“) a také v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015,č.j. 63 A 13/2004-104. Z rozhodnutí o doposud podaných námitkách vlastníků pozemků v lokalitě Vršava ze dne 4.3.2015 považuji za nezákonné pro nedostatek důvodu.

2. Pořizovateli je známo z jeho úřední činnosti i z předmětného rozsudku, že plochy označené v územním plánu jako č. 231 a č. 1084 (dále také „předmětná lokalita“) jsou z převážné většiny tvořeny vysoce ceněnou zemědělskou půdou s vysokým produkčním potenciálem, konkrétně z 2,488 ha tvoří 2,355 ha zemědělská půda I. a II. třídy ochrany. Na této skutečnosti nemůže ničeho změnit stávající způsob jejího obdělávání, jenž pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu uvádí na straně 45. Skutečnost, že vlastník svůj zemědělský pozemek nevyužívá k zemědělskému hospodaření, není legitimním důvodem k přeměně funkčního typu tohoto pozemku v územním plánu. Jinak řečeno, zemědělský půdní fond není natolik zanedbatelnou hodnotou, aby skutečnost, že jeho aktuální vlastník nevyužívá jeho produkční potenciál, mohla sama o sobě vést k úvahám o jeho zastavení.

Argumentace nemožností tzv. intenzivního hospodaření je zcela lichá a zavádějící, neboť lokalita ploch 231 a 1084 byla odedávna využívána na pasekářské hospodaření a k tomuto účelu zde byla vymezena plocha bydlení předcházejícím územním plánem. Pořizovatel tedy v návrhu zcela opomíjí způsob hospodaření v předmětné lokalitě, jenž byl pro tuto oblast typický. Pořizovatel přitom v předmětné lokalitě upravuje hranice zastavěného území tak, že do něj vymezuje enklávy stavebních pozemků zbořeníšť po zde původních objektech pasekářského bydlení.

Stran zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami akcentuji, že zde srovnání variant zastavět či nezastavět předmětnou plochu zcela chybí. Z odůvodnění předmětného návrhu není zjištělné, zda pořizovatel uvažoval nad tzv. nulovou variantou, lokalitu Č. 231 ponechat jako plochu zemědělského půdního fondu, nezastavěnou, a co pořizovatele případně od těchto úvah odvedlo. Snahu pořizovatele o vymezení zastavitelných ploch Č. 231 a Č. 1084 lze vnímat nikoliv pouze jako zcela nelegitimní, ale i nelegální.

S poukazem na § 55 odst. 4 stavebního zákona namítám, že v předmětném návrhu pořizovatel ve vztahu k plochám č. 231 a č. 1084 (dříve jednotná plocha Č. 231) věrohodně neprokázal, že (j) není možné k zastavení využít plochy v územním plánu již k zastavení vymezené, a zároveň že (ij) vymezení nové zastavitelné plochy je potřebné.

Pořizovatel se nezabýval skutečností, že v lokalitě Vršava, jejíž součástí jsou plochy Č. 231 a Č. 1084, je dostatek ploch vymezených k zastavení, jež jsou k tomu nevyužity.

V lokalitě Vršava je již vymezených k zastavení a dosud nezastavěných enormní rozsah pozemků, požaduji proto, aby se pořizovatel zdržel vymezování dalších zastavitelných pozemků v lokalitě Vršava a od vymezení lokalit Č. 231 a Č. 1084 jako zastavitelných upustil!

Poukazuji přitom rovněž na bod 52 shora citovaného rozsudku cit.: "Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavení nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavení, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.", na něž pořizovatel nikterak nerefletoval a místo toho přichází s nepodloženým tvrzením o nezastavitelnosti (nedostupnosti) 30 % stávajícího nezastavěného, ale k zastavení určeného území, viz str. 61 odůvodnění předmětného návrhu. Takováto ničím nepodložená tvrzení jsou fakticky výmyslem pořizovatele majícím jediný cíl, a to na oko legitimizovat vlastní postup. Ostatně případná skutečnost, že někteří jednotlivci by mohli chtít své stavební pozemky předat k výstavbě svým potomkům, přesně popírá potřebu vymezování dalších pozemků, když potřeby příštích generací jsou fakticky ošetřeny již dnes. Namítám tedy a požaduji, aby předmětný návrh změny územního plánu neobsahoval u ploch Č. 231 a Č. 1084 jejich vymezení jako zastavitelného území a

požadují jejich vymezení jako ploch zemědělské půdy.

Při ověřování potřebnosti nově zastavitelných ploch pořizovatel dle odůvodnění předmětného návrhu zveřejněném před společným jednáním vycházel z toho, že územní plán, jehož je předmětný návrh změnou, obsahuje plochy pro zastavění o rozloze 199,63 ha. K prokázání potřebnosti nově zastavitelných ploch užil pořizovatel tzv. urbanistickou kalkulačku. Tento krok pořizovatele nicméně nepřidává na přesvědčivosti a srozumitelnosti odůvodnění předmětného návrhu. Pořizovatel pomocí zadání dvou údajů, a to počtu obyvatel a počtu bytů, vytvořil urbanistickou kalkulačkou vyčíslení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. O hodnověrnosti předloženého vyčíslení lze nicméně důvodně pochybovat. K samotnému výpočtu urbanistickou kalkulačkou uvádím, že pro výpočet byl jako horizont pro stanovení potřebných ploch k zastavění stanoven rok 2026. S rokem 2026 jako rokem, pro nějž je počítána potřeba zastavitelných ploch, nepočítá samotný územní plán Zlína, jehož je předmětný návrh změnou. Proč byl pro výpočet zvolen právě rok 2026 nelze z odůvodnění předmětného návrhu zjistit. V odůvodnění územního plánu Zlína pořizovatel také počítal pro výhledový počet obyvatel 80.000 s počtem bytů 36.400, z čehož v územním plánu Zlína dovodil potřebu výstavby 3.200 nových bytů. Naproti tomu předmětný návrh počítá pro výhledových 74.320 obyvatel Zlína s potřebou 7897 nových bytů do roku 2026. Zatímco však územní plán počítal s výchozím stavem bytů 33.200, předmětný návrh počítá s počtem 31.860, viz výpočet urbanistické kalkulačky na straně 35 odůvodnění předmětného návrhu. Oba dokumenty dělí pouze tři roky od jejich vzniku, avšak pomyslně zmizelých až 1.340 bytů. Urbanistická kalkulačka, již pořizovatel užívá, udává "odpad" bytů za 1 rok ve Zlíně v počtu 70. Obdobné nepodložené změny vstupních údajů lze najít i u užívání ostatních koeficientů, např. podíl nových bytů v rodinných domech se v předmětném návrhu zaokrouhuje na 90 % a průměrná velikost pozemku rodinného domu se z 800 m² v územním plánu nově stanoví na 1.080 m², tedy navyšuje se o 35% (pořizovatel na straně 34 odůvodnění předmětného návrhu přitom uvádí, že se jedná o navýšení o 20%). Všechny změny v předpokladech, včetně shora uváděného koeficientu "nedostupnosti" vedou k vypočtené hodnotě potřebných 196,7 ha nově zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Potřeba nového vymezení zastavitelných ploch tedy pořizovatelem nebyla prokázána, neboť územní plán Zlína již bez lokalit k zástavbě vymezených předmětným návrhem obsahuje dostatek ploch k pokrytí budoucích potřeb pro zástavbu.

Cíl dosažení rovnováhy mezi možnostmi uspokojení budoucích potřeb a ochranou území z hlediska jiných veřejných zájmů pořizovatel relativizuje poukazem na snahu o vytvoření "přiměřené rezervy" zastavitelných pozemků. Touto snahou samozřejmě pořizovatel popírá základní cíl územního plánování, a to udržitelný rozvoj území. Pořizovatel si definuje svůj vlastní cíl územního plánování, a to vytvořit převis nabídky nad poptávkou ještě v cílovém období, s poukazem na snahu o zabránění růstu cen stavebních pozemků. V této souvislosti si dovoluji pouze uvést, že tato úvaha pořizovatele je zcela abstrahovaná od vývoje cen ostatních komodit, od substituční nabídky stavebních pozemků v okolních obcích a řady dalších (např. demografických) faktorů, přičemž ani neuvádí, jakou konkrétní hodnotu převisu nabídky nad poptávkou je potřebné dosáhnout a proč právě takovou hodnotu. Odkaz na nezávazný metodický pokyn ÚÚR z roku 2008 nezabývá pořizovatele povinností provést úvahu nad tímto postupem a řádně jej odůvodnit. Lze rovněž dodat, že přebytek nabídky stavebních pozemků je z logiky věci a samotných výpočtů pořizovatele zjevný v průběhu celého horizontu, pro nějž byla potřeba počítána, tedy do roku 2026, a k jeho vyrovnání nemůže dojít ani v tomto roce neboť pořád je v územním plánu celých 30% zastavitelných pozemků navíc, přičemž je důležité zdůraznit, že do té doby bude územní plán podroben nejméně 3 vyhodnocením dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. Tvrdí-li zároveň pořizovatel, že se pro bilancování používá 10 -15 let, zjevně nevychází z platné a účinné právní úpravy, ale z jakési vlastní pochybné "praxe", rozporné s právní úpravou. Uvádí-li jako relevantní pro výpočet urbanistické kalkulačky období 2011 -2026, jedná se zcela zjevně o pochybení, neboť s ohledem na délku projednávání je nezbytně nutné potřeby opět přepočítat! S ohledem na znění stavebního zákona a na uvedené nedostatky úvah pořizovatele se domnívám, že pořizovatel překročil při vymezení nově potřebného zastavitelného území rozsah svých pravomocí, uvedl zcela nedostatečné a vnitřně rozporné odůvodnění a předmětný návrh tedy postrádá zákonné odůvodnění. K celému pojetí potřeby "vytvářet přebytek ploch bydlení" zdůrazňuji, že pořizovatelem předvedený přístup je zcela zjevně nesmyslný a rozporný s principy udržitelného rozvoje, když vytváří obrovský "akutní" přebytek namísto toho, aby potenciální lokality "uvolňoval" pomocí etapizace postupně v deklarovaném období 10 -15 let. Jediným důsledkem aktivity pořizovatele je aktuální zbohatnutí několika developerů.

Ve vypořádání této námitky, s níž kategoricky nesouhlasím, pořizovatelem také tvrdí smyšlenku, že "Právo na bydlení mají všichni stejné.". V právním řádu České republiky takové právo a jeho ochranu nenalezneme, na rozdíl od např. ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel dále v odůvodnění rozhodnutí o námitce uvádí, že postupuje v souladu se ZÚR ZK, domnívám se, že tuto skutečnost pořizovatel v celém návrhu změn Č. 2 doposud neprokázal. Spojování tvorby akutního

přebytku zastavitelných ploch s tím, že Zlín je součástí rozvojové ose OB 9 je pouze zavíráním očí před demografickými a ekonomickými změnami celého regionu a vylidňováním samotného města. Tyto okolnosti by měli být obsaženy v územně analytických podkladech, s nimiž tudíž musí být předložen návrh v rozporu.

3. Považuji za nepříhodné, že pořizovatel v rámci odůvodnění záboru zemědělského půdního fondu v lokalitě Č. 231 (dnes účelově rozdělena na Č. 231 a Č. 1084) používá jako odůvodnění předmětného návrhu argumentaci, že lokalita Č. 231 složená z půd I. a II. třídy ochrany byla do návrhu územního plánu Zlína zapracována poté, co bylo z návrhu odstraněno jiné území, se stejným stupněm ochrany zemědělské půdy, na základě stanoviska dotčeného orgánu. Tuto argumentaci navíc sám pořizovatel vyvrací tvrzením, že plocha byla do územního plánu zahrnuta na základě žádosti vlastníka až po zpracování konceptu územního plánu. Postup pořizovatele k lokalitě Č. 231 je v oněch souvislostech od počátku nekoncepční, vymezení lokality Č. 231 přichází pouze navzdory stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Ačkoliv předložená změna deklaruje srovnání navrhované lokality s tzv. nulovou variantou, ve skutečnosti se jedná o zcela účelovou a jednostrannou polemiku pořizovatele na téma obhospodařování této lokality zemědělskou technikou. Pořizovatel ani projektant o sobě netvrdí, že disponují vzděláním v oblasti agronomie, a jejich tvrzení jsou v tomto směru pouze účelovým slohovým cvičením. Jak poukazují již shora, oblast Horní Vršavy byla odedávna obhospodařovaná způsobem pro Zlínsko typickým, tj. pasekářsky, a tomu odpovídal i územní plán. Tvrzení obsažená v tzv. nulové variantě je tedy možné brát pouze jako účelové smyšlenky.

V souhrnu se tedy jedná o zjevné obcházení smyslu a účelu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. K tomu je nezbytné dodat, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu se k zastavování zemědělské půdy v lokalitě Vršava vyjadřuje opakovaně a bohužel opakovaně nechrání tento veřejný statek před jeho ničením postupnou zástavbou. Pořizovatel v této lokalitě, prokazatelně od roku 2002, uplatňuje tzv. salámovou metodu zabírání zemědělské půdy, a po částech vytváří z dříve rozsáhlého zemědělského půdního fondu lokalitu intenzivní individuální výstavby. Orgány ochrany zemědělského půdního fondu pro tuto lokalitu v minulosti opakovaně vydávali kladná stanoviska k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pod podmínkou, že se jedná o zábor poslední. Ačkoliv by bylo možné usuzovat, že předložený návrh změny územního plánu této situaci nasazuje pomyslnou korunu tvrzením, že již není co chránit, neboť vše kolem je již zastavitelným územím, není tomu tak. Teprve skutečnost, že zastupitelstvo města Zlína schválilo pořízení změny územního plánu s ohledem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015, č.j. 63 A 13/2004-104 a pořizovatel tuto změnu nezahnul do předložené změny Č. 2, ačkoliv se i z odůvodnění rozsudku zjevně podává, že se jedná o tutéž lokalitu a tutéž problematiku, vytváří opětovný dojem použití salámové metody "posledního" zabírání zemědělské půdy na Vršavě. Nikoliv nepodstatnou informací je, že zastupitelstvo požaduje prověření těchto ploch pro bydlení, bez požadavku na to, aby se jednalo o bydlení individuálního, tedy s nižšími vlivy. Prakticky veškerou argumentaci pořizovatele stran kvantifikace dopadů navržených změn na Vršavu, od infrastruktury až po pohodu bydlení, je s ohledem na posledně zmiňovaný rozsudek a na něj navazující platné usnesení zastupitelstva ze dne 11.2.2016, č.j. 7/9z/2016, možné považovat za lichou a vyhýbající se komplexnímu posouzení vlivů na celou lokalitu. Ani jedna z ploch zrušených správními soudy na Vršavě přitom nemá pomyslnou přednost a jejich vlivy je potřebné zkoumat společně. Požaduji proto, aby pořizovatel všechny změny v lokalitě Vršava z návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína vypustil a začlenil je do samostatné změny, v níž komplexně prozkoumá tyto již navrhované změny se změnami plynoucími z jeho další činnosti pro plochy zrušené na Vršavě rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015, č.j. 63 A 13/2004-104.

U stanovisek orgánu ochrany zemědělského půdního fondu opět poukazují na stanovisko ministerstva životního prostředí ze dne 8.11.2002, č.j. 570/2528/02-Ss, My, v němž se uvádí, že z důvodu kvality zem. pozemků, rozšiřování do krajiny a dále z důvodu závěrů, poznatků a údajů z dřívějších projednávání stávajícího ÚPn, příp. jeho změn (např. zdůvodnění potřeby ploch pro navrhovaná funkční využití jak v dotčených kat. územích, tak v celé městské aglomeraci), nesouhlasíme s dalším rozpracováním změn na lokalitách "Malenovice východ", "Vršava II", "Mezicestí III". Dále lze citovat ze zprávy o vyhodnocení projednávání návrhu změny č. 51 bývalého územního plánu v lokalitě "Vršava II". Uplatněné stanovisko ministerstva životního prostředí ze dne 26.5.2004, č.j. 570/776/1052/04-My, uvádí, aniž zdůvodňuje změnu proti předchozímu stanovisku, že souhlasí se změnou zeleně na zastavitelné pozemky v lokalitě "Vršava II" pod podmínkou dřívějšího zastavění jiné lokality (i.č. 164), přitom nesmí být rozhodující dostupnost jednotlivých pozemků z hlediska vlastnických vztahů. V rámci stejného projednání uplatnil stanovisko i odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, že schválením změny se otevírá možnost dalších požadavků na změny ploch ekologicky cenných území navazujících na severní okraj předkládané

změny č. 51 nad stávající nezápevněnou komunikací. K tomu lze pouze uvést, že v tom stanovisku magistrát města Zlína hovoří o lokalitách dnes označených č. 231 a č. 1084. Pořizovatel uvedeného vlastního stanoviska, neboť se jedná o stanovisko téhož magistrátu, jehož je pořizovatel součástí, nedbal a pořídil do lokality Vršava změnu č. 94A bývalého územního plánu, k níž se odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína vyjádřil dne 11.6.2007, č.j. MMZL 48284/2007, tak, že jí připouští, pokud se jedná o maximálně přípustné rozšíření zástavby v této lokalitě mezi sídlištěm Jižní Svahy a Vršavou.

Všechna citována stanoviska má pořizovatel k dispozici ze své úřední činnosti, některá jsou přímo jeho vlastní a přesto předmětnou změnu pořizuje v rozporu s nimi. **Skutečnost, že v projednávání předmětné změny zcela selhává ministerstvo životního prostředí, jako orgán, jenž má chránit zemědělský půdní fond, nezbavuje odpovědnosti za ochranu všech veřejných zájmů v území, tedy i zemědělského půdního fondu, pořizovatele, jak mu jí ukládá § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona. Jednání pořizovatele je tedy navýsost účelové a nepoctivé. Způsob výkonu státní správy pořizovatelem tedy zcela zjevně odporuje základním zásadám správního řízení. Je zjevné, že pořizovatel v této věci není nestranným orgánem státní správy.**

4. Považuji dále za nezákonný návrh vymezení ploch Č. 231 a Č. 1084, aniž by tyto byly posouzené jako nově vymezované lokality k výstavbě. Tvrdí-li pořizovatel na straně 20 odůvodnění předmětného návrhu, že lokalita byla zařazená do III. třídy ochrany půdy, jedná se o zjevnou nepravdu. Upozorňuji pořizovatele i orgán ochrany zemědělského půdního fondu, že předmětný rozsudek ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219, konstatují, že odkazované posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu bylo nezákonné a z tohoto důvodu byl územní plán Zlína v plochách Č. 231 a Č. 525 zrušen. Jakékoliv odkazování na stanovisko (posouzení) dotčeného orgánu uvedeným rozsudkem označeného za nezákonné nemůže vést k jinému než nezákonnému opatření obecné povahy. Tato skutečnost je naprosto zřejmá, pořizovatel si tudíž nemůže vystačit s odkazovaným nezákonným stanoviskem orgánu zemědělského půdního fondu, natož aby se spokojil s novým stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jež se argumentačně odkazuje na vlastní nezákonné stanovisko. Pokud pořizovatel uvádí, že stanovisko MŽP nebylo soudem zrušeno a proto se jím bude dále řídit, a zároveň si vyžádá doplnění tohoto stanoviska, je odůvodnění rozhodnutí o námitce zjevně nezákonné pro nedostatek důvodu, neboť tvrzení a přístup pořizovatele si protiče. K doplněnému stanovisku orgánu ochrany ZPF jak je uvedeno na straně 25 odůvodnění je možné pouze konstatovat, že zjevně dotčený orgán se vyjadřuje k záležitostem, které mu nepřísluší a nedostatečně chrání právě ten veřejný zájem, k jehož ochraně byl povolán, o čemž svědčí prosté fráze bez zřetelně provedených úvah nad tím, jak předkládaný návrh ohrožuje chráněné zájmy. Jedná se tedy o opětovné fatální selhání orgánu ochrany ZPF, které ovšem bude přičteno na vrub pořizovateli, jež zjevně není schopen získat adekvátní odůvodnění stanoviska. Nadto vyjadřuji pochybnost, že stanovisko s ohledem na rozsah potenciálního záboru ZPF vydal oprávněný orgán.

5. K pořizovatelem proklamovanému bezproblémovému napojení předmětné lokality na dopravní a technickou infrastrukturu uvádím, že se jedná o nepravdivé tvrzení a namítám, že pořizovatel nepostupoval v souladu se základními zásadami správního řízení, když nedostatečně zjistil skutkový stav. Tyto nepravdivé údaje zároveň podstatnou měrou přispěli ke zkreslení výsledků pořizovatelem zajištěné přílohy Č. 5 "Vytipování a vyhodnocení vhodných lokalit pro bydlení na území města Zlína, včetně prokázání veřejného zájmu na jejich zástavbě. Předně je k této příloze potřebné uvést, že se jedná o záležitost nanejvýš účelovou, obdobně užití urbanistické kalkulačky, jež má obhájit zájem jediného developera na prodeji stavebních pozemků na Vršavě, coby zájem veřejný. Tato příloha hned od samotného počátku popírá smysl a účel právní ochrany zemědělského půdního fondu, když pro "vytipování" vhodných lokalit smíchává lokality bez ohledu na třídu ochrany půdy. Pro skutečné srovnání veřejných zájmů by totiž nemohla kvalita půdy obdržet váhu 15 %, nýbrž by byla druhou stranou nerovnice. Jedná se tedy o zjevné nepochopení principu zvažování, kterému veřejnému zájmu dát přednost. Nadto je vhodné uvést, že samotné zvolení stupnice postrádá z hlediska ochrany smysl, když zákon o ochraně zemědělského půdního fondu významně rozlišuje mezi prvními dvěma třídami ochrany a zbytkem zemědělské půdy. Užití lineární stupnice zde tudíž není vůbec na místě. Míra dalších zjednodušení ve zbytku kritérií je výraz snahy o aplikaci matematických metod k nahrazení provedení úvah. Při zvoleném postupu však nutně dochází k modelování reality, tedy jejímu zjednodušení, jež nutně zkreslí výsledky. Pomyslný bodový součet, jímž má být prokázán důvod pro zastavení právě lokality Vršava je také ovlivněn nedůvodně kladným hodnocením technické a ekonomické náročnosti napojení na technické sítě a dopravní dostupnost. Plocha Č. 231 je z veřejného prostranství (silnice na ulici horní Vršava VII) napojitelná pouze přes nanejvýše 5,5 m široký

pruh pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, ve vlastnictví statutárního města Zlína. Uvedená šíře pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, neumožňuje na tomto pozemku vystavět dopravní spojení (pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu) dle § 22 odst. 2 vyhlášky Č. 501/2006 Sb., a to ani pro jednosměrný provoz. Uvedené skutečnosti jsou pořizovateli bezpečně známé z jeho úřední činnosti coby stavebního úřadu, neboť o této věci v prvním stupni již 3 krát vedl správní řízení, pokaždé bez pravomocného rozhodnutí ve prospěch žadatele o vydání územního rozhodnutí. V těchto územních řízeních doposud nebylo vydáno závazné stanovisko silničního správního úřadu, jež by na pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, umožnilo realizaci pozemní komunikace. V rámci pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, by navíc bylo nezbytné umístit veškerou technickou infrastrukturu, což ochranná pásma těchto sítí prakticky neumožňují. K reálné nemožnosti vedení silniční sítě a technických sítí na pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, přispívají také nepříznivé geologické a hydrogeologické poměry. I zde je pořizovateli coby věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu známo z jeho úřední činnosti, že předemtná plocha se vyznačuje velmi složitými geologickými a hydrogeologickými poměry (geologicky nestabilní území trvalého skrytého sesuvu a komplikovaná problematika odvodu povrchových a srážkových vod). Tvrzení pořizovatele, že územní studií pro tuto lokalitu byla provedená napojitelnost na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu vyznívá v kontextu shora uvedeného značně nepřesvědčivě a namítám jeho nepravdivost. Poukazuji také na skutečnost, že v odůvodnění uváděné dopravné napojení o šířce 5,5m vozovky a 1,5 m chodníku není možné zrealizovat bez vyvlastnění soukromých pozemků, navržená změna přitom neuvádí tyto stavby ve výkresu veřejně prospěšných staveb. Protože se jedná o jeden ze základních předpokladů využití ploch Č. 231 a Č. 1084 považuji jejich setrvání v návrhu předemtné změny za nezákonné. Dále namítám, že stávající kanalizace neumožňuje zachycení a odvedení poměrně slabých přívalových srážek. Naposled 31.7.2016 napáchala dešťová voda četné škody stávajícím vlastníkům rodinných domů na Vršavě, když byli vyplaveni přes kanalizace. Zasakování dešťových vod z další výstavby komunikací a zpevněných ploch je nemožný a takováto výstavba fakticky bude způsobovat stávajícím obyvatelům škody. Odpovědnost, včetně náhrady škody nutně ponese statutární město Zlín, jako strůjce tohoto škodného zásahu. Zdůrazňuji přitom, že odvod srážkových vod není pouze technickou, ale naopak koncepční záležitostí, neboť jakákoliv další výstavba na Vršavě by si vynutila nahrazení stávající kanalizace kapacitnější. Takovéto vynucené veřejné investice není dobře možné označit ve vyhodnocovací tabulce ani neutrálně, natož kladně. Výsledky přílohy Č. 5 nejsou u lokality Vršava pravdivé. Naopak, jedná se o zcela zjevně úmyslně zkreslené informace, které mají stůj co stůj odůvodnit zahrnutí této lokality do zastavitelného území. Na tomto místě je pak důležité zdůraznit, že stávající infrastruktura, která již dnes nestíhá spolehlivě plnit svůj účel by měla být využita i pro další výstavbu, o níž bude pojednávat další změna ÚP Zlína, jejíž pořízení schválilo zastupitelstvo v návaznosti na rozsudek krajského soudu v únoru t.r., ale také pro stavby vzniklé v ploše pro hromadnou rekreaci nacházející se na Vršavě.

6. Dále namítám, že změna ZM2.97, plochy P*1079 označená také jako rozšíření veřejného prostranství na Vršave je procesně provedena v přímém rozporu s obsahem rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015, č.j. 63 A 13/2004-104, v němž byl pořizovatel pranýřován za přístup, jež evokuje na první pohled ve veřejnosti, že se v místě nic nemění a přitom k podstatné změně dochází. Jednak tato změna není provedena v textové části opatření obecné povahy, takže textová grafická část jsou rozporu. Zároveň, deklarované "pouhé" rozšíření plochy P*1079 je ve skutečnosti snahou o přímý zásah do vlastnictví jednotlivce a má k němu dojít na základě nezákonně pořízené územní studie. Není nezajímavé, že v důsledku zvětšení plochy P*1079 dochází ke zmenšení jiné plochy, a to plochy i.č. 940, tato změna také popsána toliko v odůvodnění.

7. Namítám také, že předložený návrh změny územního plánu je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zlínského kraje. Navržená změna minimálně v plochách č. 231 a Č. 1084 významně narušuje environmentální pilíř udržitelného rozvoje nedůvodným zábořem zemědělské půdy a zcela opomíjí možnosti budoucích generací na využití této půdy formou a způsoby známými již předchozím generacím. Předemtný návrh změny územního plánu rovněž odporuje požadavku na podporu péče o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Navrhovaná změna, jak je již shora uvedeno, významně ovlivní přírodní poměry lokality Vršava, umístěním rozvojového záměru ploch Č. 231 a Č. 1084 do konfliktu se zájmem na ochraně přírodního prostředí a stávající pohody bydlení obyvatel lokality Vršava ovlivní stávající obraz sídla spojením do jednotného zastavěného celku lokalit Vršava a Jižní svahy. Návrh změny územního plánu dále významně omezuje kulturní dědictví charakteristické pro tuto oblast, a to pasekářské hospodaření. Uvedené lze shrnout tak, že vypořádání se s požadavky nadřazené

územně plánovací dokumentace ze strany pořizovatele je čistě formalistické, odbyté a zdaleka neodpovídá skutečnému vlivu navrhované změny na regulované území.

8. Dále proti předloženému návrhu změny územního plánu namítám, že zcela opustil ještě v návrhu pro společného jednání požadovanou územní studii a rezignoval i na etapizaci zastavění území podmíněním využití již dříve zastavitelných ploch na Vršavě. Považuji za nezákonné, že pořizovatel pro návrh změny užívá argumentaci územní studií lokalit Č. 231 a Č. 1084, jež byla iniciována a uhrazena jedním z vlastníků pozemků v předmětné lokalitě a nebyla pořizena v souladu s § 43 odst. 2 věta druhá stavebního zákona, neboť pořizovatel nevymezil zadání dle § 30 odst. 2 stavebního zákona (obsah, rozsah, cíle a účel) tedy problémy, jejichž řešení by dle § 30 odst. 1 stavebního zákona mohlo významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území lokality, by měla územní studie přinést.

Samotný fakt, že pořizovatel vložil do územně plánovacích podkladů města územní studii pro předmětnou lokalitu, jež nesplňuje ani základní náležitosti předpokládané stavebním zákonem, zcela popírá její legitimitu jako podkladu, jenž může zdůvodnit změnu územního plánu. To co pořizovatel nazývá územní studií a co jako územní studii vložil do systému územně plánovacích podkladů je pouhá zastavovací studie zaplacená vlastníkem pozemku, jež má na zastavění lokality zájem. Tato studie nepracuje s žádnou alternativou řešení území, natož aby měla stanový obsah, rozsah, cíle a účel ze strany pořizovatele a vychází z předpokladu existence dosud neschválené změny územního plánu, mj. z nerozdělení původní lokality Č. 231 na dvě části. Součástí pořízení této studie nebylo místní šetření, na němž by se mohli účastnit vlastníci pozemků dotčených zastavěním předmětné lokality, natož, aby byli přizváni k jejímu projednání.

Odkazuje-li se v odůvodnění předmětného návrhu pořizovatel dokonce na územní studii ke změně Č. 94A neplatného územního plánu, zdůrazňuji, že se jedná o územně plánovací podklad, jež není možné nadále využít, neboť vychází z odlišných obecných premis stanovených dnes neplatným územním plánem a sloužila k jeho provedení.

9. Závěrem uvádím, že navrhovaná změna využití předmětné plochy naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín -Vršava a naruší pohodu bydlení v dané lokalitě.

Na základě shora uvedeného se domnívám, že pořizovatel opětovným začleněním dřívější plochy Č. 231, účelově rozdělené na plochy Č. 231 a Č. 1084, do územního plánu Zlína se shodným funkčním využitím, jež bylo pravomocně zrušeno správním soudem, a bez náležitého Odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy. Nadto je tato oblast opětovně účelově rozdělování, tentokrát až na 4 části ZM2.02, ZM2.33, ZM2.77 a ZM2.97. V neposlední řadě upozorňuji pořizovatele, že grafická a textová část předloženého návrhu změny územního plánu nejsou v souladu, neboť z grafické části není patrné, které plochy jsou plochami ZM 2.02 a ZM 2.97, když u jejich vyznačení je několik čar pravděpodobně udávajících o které plochy se mělo jednat. Jakoukoliv změnu textové či grafické části přitom považuji za podstatnou a provede-li pořizovatel byť podstatnou změnu odůvodnění, požaduji opětovně veřejné projednání.

Žádám tímto pořizovatele, aby předložil zastupitelstvu návrh na zamítnutí předmětné změny územního plánu. Vyjadřuji přesvědčení, že i v případě, že by snad zastupitelstvo statutárního města Zlína předloženou změnu přijalo v její stávající podobě a dotčené orgány státní správy nekonaly, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že opětovně proti nezákonnému vymezení ploch v územním plánu Zlína zasáhne správní soud.

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Z důvodu procesní opatrnosti je podání vyhodnoceno jako námitka.

Námitka byla podaná k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

Předmětem opakovaného veřejného projednání bylo jak uvedeno ve vyhlášce:

- z textové i grafické části je vypuštěna dílčí změna s ozn. ZM2.96 – tj. vymezení stávající plochy BI, návrhové plochy BI 1085 a s tím spojený návrh přístupové komunikace DS 1086 a 1089 a návrh plochy zeleně Z* 1088
- v textové části je u ploch SO. 194, 198 a 1082 upraven výškový regulativ max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). Stejně tak je upraven výškový regulativ v kapitole F) u výškové regulace zástavby.

Pozn.: Na základě podaných připomínek bylo doplněno odůvodnění změny o Přílohu č. 5.

Podaná námítka nesměřuje k částem, které byly měněny. Snad s výjimkou části námítky k doplněné příloze č. 5, která byla zpracována jako odůvodnění toho, že veřejný zájem na zástavbě části Vršava převažuje nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu tamtéž.

Ve smyslu ust. § 53 odst. 2 se upravený návrh projednává v rozsahu těchto úprav. Jedná se tak o námítku, která je podávána opakovaně a je doplněna o další argumenty, proč by neměly být plochy č. 231 a č. 1084 vymezeny jako plochy zastavitelné.

Na většinu podaných argumentů bylo již reagováno v předešlých vypořádáních námitek. Další body směřují k polemice nad samotným vypořádáním námitek, o kterém nebylo prozatím zastupitelstvem města rozhodnuto. Na zbývající je reagováno v následujícím vyhodnocení **i přesto, že námítky nejsou nejsou směrovány k vypsání předmětu změny.**

K bodu 5)

Poživatel k prokázání veřejného zájmu na zástavbě lokality na Vršavě používá naprosto standardní metody, jakými je Urbanistická kalkulačka jako metodický nástroj vytvořený za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR právě pro prokazování potřeby ploch a metody multikriteriálního hodnocení nebo analýzy, což je metoda, která se používá při rozhodování mezi několika alternativami. Předpokladem použití multikriteriální analýzy je větší počet kvantifikovatelných kritérií, která zahrnujeme do rozhodování. Nejdůležitějším krokem, který rozhoduje o výsledku analýzy, je číselné ohodnocení kritérií.

Připomínky k textu přílohy č. 5 bez bližší argumentace rozporují postup vyhodnocení a dopouštějí se vlastního, zavádějícího výkladu metody vyhodnocení, když tvrdí, že „pro vytipování vhodných lokalit smíchává lokality bez ohledu na třídu ochrany.“ Jak je uvedeno v příloze č. 5 jedná se o „vytipování a vyhodnocení vhodných lokalit pro bydlení..., včetně prokázání veřejného zájmu....“ Součástí přílohy č. 5 je tedy i popis, které lokality a proč byly do hodnocení zahrnuty.

Z poznámek v připomínce bodu 5 nelze odvodit detaily alternativní metody posouzení. Jedná se pouze o nastínění úvah, které nejsou uvedeny do konkrétní podoby. Na rozdíl od předložené otevřené metody hodnocení, která byla v příloze č. 5 doložena a každý krok posouzení je zřejmý.

Daná metoda hodnocení primárně neposuzuje veřejné zájmy, coby nerovnice veřejných zájmů ochrany ZPF a ostatních, protože kombinace vzájemných hodnocení by nebyla jednoznačně ověřitelná a zaváděla by riziku podezření z účelnosti hodnocení.

Zvolená metoda hodnocení veřejný zájem posuzuje nepřímou formou zvolených kritérií. Ty jsou sdruženy do tematických celků (ochrana zemědělské půdy, ochrana hodnot, účelné využití veřejnou infrastrukturou). Veřejný zájem, jeho míra, je tak vyjádřena vahou. Nejvyšší váha je přidělena ochraně ZPF. Tedy nelze souhlasit s tvrzením v připomínce, že se jedná o nepochopení principu zvažování, kterému veřejnému zájmu dát přednost. Kladným nebo záporným hodnocením potenciálního dopadu (mínus – narušení, plus – kladný nebo neutrální vliv - nenarušení) je vyjádřen vlastní vliv daného kritéria, tedy zmiňovaná nerovnost veřejných zájmů.

Připomínka dále rozporuje lineární hodnocení kvality ZPF a nabádá ke zvýšení bodové hodnoty pro zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Požadavkem na jiné hodnoty bodové stupnice se však jedná o principiálně stejný postup, která je na jiném místě vytýkána (např. 30% převis ploch, vstupní data pro Urbanku, apod.).

Poživatel se důrazně ohrazuje proti tomu, že by výsledky snad mohly být manipulovány a nastaveny účelově. Ostatně sám krajský soud ve svém rozsudku 30A 10/2012 konstatuje, že argumenty, které nejsou podloženy čísly, nejsou argumenty. Proto šel poživatel mimo úvahy, které jsou v odůvodnění popsány i cestou matematických metod, které pouze dokladovaly, že dřívější odůvodnění je postaveno na reálném základě.

K rozšíření veřejného prostranství na požadovanou šíři nemusí dojít pouze na základě vyvlastnění. Je to otázka nabídky směrem k vlastníkovi pozemků. Jak již bylo několikrát řečeno v předchozích vyhodnoceních, územní plán nenavrhuje stavební pozemky, ale navrhuje plochy, ze kterých lze po vydání územního rozhodnutí stavební pozemek udělat. Návrh plochy v územním plánu je první podmínkou k této cestě. To, že k tomu nemusí dojít právě na základě nedostupných majetkoprávních vztahů, je také jedním z důvodů, proč jsou plochy pro bydlení navrhovány s určitou rezervou. Stejně tak je tomu i u ostatních námitek týkajících se technického stavu inženýrských sítí. Extrémní výkyvy počasí a škody s nimi napáchané nelze považovat za důvod k obnově celé technické infrastruktury. Je na dotčených orgánech a správcích jednotlivých sítí technické infrastruktury, aby dali či nedali souhlas k napojení, resp. stanovili podmínky, na základě kterých jej budou moci udělit.

K bodu 6)

Textová část územního plánu obsahuje pouze texty k měněným částem. Plocha P* 1079 jako taková, není předmětem změny územního plánu. V platném územním plánu je plocha P* 1079 vedena dle doplňujících podmínek jako: rozšíření veřejného prostranství pro obratiště místní komunikace.

Změnou územního plánu se mění pouze její význam, když na straně 6 textové části změny č. 2 je uvedeno, že „pro obratiště místní komunikace, se nahrazuje slovy „k lokalitám BI 231 a 1084“. Stále se však jedná o rozšíření veřejného prostranství. I když byla v průběhu pořizování změny č. 2 tato plocha v části rozšířena oproti původnímu územnímu plánu a to na základě zpracované územní studie, jedná se stále o plochu pro rozšíření veřejného prostranství. Proto není v textové části taxativně změna uvedena.

K mírnému rozšíření došlo ve fázi veřejného projednání, na což bylo výslovně upozorněno veřejnou vyhláškou (jednalo se o podstatnou úpravu, kvůli které se mimo jiné opakovalo veřejné projednání).

K bodu 7)

Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací posuzuje Krajský úřad Zlínského kraje odbor územního plánování a stavebního řízení, který ve svém stanovisku ze dne 6. 11. 2014, vydaném ke změně č. 2 potvrzuje, že změna je v souladu se ZÚR ZK. Pořizovatel nemá důvod pochybovat, že tomu tak není.

Přírodní hodnoty, které jsou součástí environmentálního pilíře, byly posouzeny a jsou součástí hodnocení v příloze č. 5.

K bodu 8)

Není zřejmé, z čeho podatel usuzuje, že územní studie pro lokalitu č. 241 a 1084 byla pořizena nezákonně a bez zadání. Nehledě na to, že to není předmět změny územního plánu, ani opakovaného veřejného projednání. Je to jen hledání zástupných důvodů k tomu, aby stávající bydlící vlastníci znemožnili bydlení dalším. V této souvislosti je nutné zmínit, že dle čl. 11 listiny základních práv a svobod, podle které má každý právo vlastnit majetek, je výslovně uvedeno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Jestliže v dané lokalitě již domy stojí, příjezdová komunikace splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu nepřevažuje nad zájmem vlastnickým, což je dokladováno v odůvodnění, pak není dán žádný důvod pro to, aby v dané lokalitě nemohly stát další domy, samozřejmě za podmínky, že budou splněny další podmínky, vymezené územním plánem a legálně pořizovanou územní studií.

Územní studii lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizované územně plánovací dokumentace.

4. NÁMITKY PODANÉ V RÁMCI III. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1. [REDAKCE]

Námitka ze dne 20. 3. 2017

Jsem vlastníkem jednoho z pozemků, které územní plán města Zlína zahrnuje do ploch rozptýlené pasekářské zástavby – návrhová plocha BX 879, p.č. 509/4 k.ú. Kudlov.

Na nedávném zasedání rady města Zlína a následně zastupitelstva byla řešena mimo jiné i probíhající změna územního plánu označená číslem 2. K mému překvapení došlo k nečekanému obratu. Rada města ani zastupitelstvo neschválily předložený materiál k ukončení změny č. 2 a doporučily jeho vrácení pořizovateli k přepracování, které spočívá ve vypuštění 5 z celkového počtu 6 návrhových ploch BX z územního plánu. Odůvodnění tohoto kroku je údajně další možný tlak na zjištění obsluhy území. S tímto krokem zásadně nesouhlasím a pro objasnění svého postoje bych chtěl uvést některá základní fakta:

- 15. 9. 2009 zastupitelstvo schválilo koncept územního plánu se zadání pro projektanta – prověřit možnost výstavby v krajině (návrhové plochy BX)
- tyto plochy byly zapracovány do územního plánu a schváleny všemi dotčenými orgány
- 15. 12. 2011 zastupitelstvo schválilo tento územní plán a ten nabyl platnosti
- v prosinci 2012 Krajský úřad, na základě podnětu občana k jedné z návrhových ploch, zrušil všechny tyto plochy na textové chybě v územním plánu. Nejednalo se o faktickou chybu při vymezení těchto ploch, pouze o formální pochybení projektanta.
- 14. 3. 2013 zastupitelstvo schválilo pořizování změny č. 2 územního plánu s tím, že dojde k navrácení původního funkčního využití do těchto ploch, tedy BX – rozptýlená pasekářská zástavba
- projednání těchto návrhových ploch v rámci změny č. 2 proběhlo s dotčenými orgány kladně
- 23. 1. 2017 rada města Zlína zcela nečekaně a nepochopitelně neodsouhlasila změnu č. 2 a zastupitelům ji předložila s doporučením vrátit ji pořizovateli k přepracování, které spočívá ve vypuštění 5 z celkového počtu 6 návrhových ploch BX z územního plánu

- 9. 2. 2017 zastupitelstvo schválilo radou předložený materiál

Pokud bych se měl vyjádřit k odůvodnění nedoporučení vrácení návrhových plochy BX do územního plánu, kterým je, jak uvádí odůvodnění změny č. 2 další možný tlak na zajištění obslužnosti území, musím konstatovat, že toto je zcela nepravdivé. Každá návrhová plocha se nachází v návaznosti na stávající účelovou komunikaci, která dále zajišťuje dopravní spojení s dalšími pasekářskými usedlostmi, které v krajině už existují. K možnosti výstavby v krajině se v rámci projednání územního plánu opakovaně kladně vyjádřili dotčené orgány, které hájí veřejné zájmy z pohledu svých zákonů. Je tedy zřejmé, že se zatížením krajiny novou výstavbou dopravní infrastruktury, vůbec nebylo počítáno. Zastupitelstvo by nemělo z politické vůle měnit na konci procesu něco, co opakovaně samo odsouhlasilo a odsouhlasily to též všechny dotčené orgány. Pokud jsou splněny všechny zákonné podmínky a navíc z 6 návrhových ploch BX, které jsou všechny vymezeny za stejných podmínek je vypuštěno pouze 5 ploch, lze takové rozhodnutí zastupitelstva považovat za libovůli. Obec dle ustálené judikatury má sice v rámci nástrojů územního plánování široký prostor k tomu, aby na základě své politické úvahy směřovala rozvoj obce tím, či oním směrem, ale i tento prostor má své limity. Obec nesmí zakazovat legální způsob využití území jen proto, že se některým občanům, či jí samotné nelíbí. Takovéto omezení, ke kterému v této fázi protiprávně dochází, musí být opřeno o silný objektivně existující důvod, což není tento případ.

Proti takovému postupu zastupitelstva je zcela legitimní, budu-li se bránit soudní cestou.

Navrhují proto, aby změna číslo 2 územního plánu nebyla upravována v rozsahu návrhových ploch BX, pořizovatel nerušil návrhovou plochu BX 879 z územního plánu, jelikož tato byla v procesu pořizování územního plánu opakovaně projednána s dotčenými orgány kladně.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá

Odůvodnění:

Úkon Zastupitelstva města Zlína, které na svém zasedání dne 9. února 2017 vrátilo návrh změny č. 2 ÚP Zlína pořizovateli s pokyny k úpravě, je v souladu s § 54 odst. 3 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce je orgán, který je dle stavebního zákona zmocněn k rozhodování / schvalování klíčových úkonů při pořizování územně plánovací dokumentace obce. V tomto směru hájí zastupitelstvo obce zájmy města, tedy ty zájmy, které přímo nevyplývají z kompetencí jednotlivých dotčených orgánů, které na základě zvláštních zákonů hájí své specifické veřejné zájmy. Zastupitelstvo je v tomto případě tím, kdo by měl hájit veřejný zájem na poli samosprávy obce a jejího racionálního rozvoje. V tomto případě jde o zájem ekonomického i ekologického charakteru, když obec odmítá vymezení nových zastavitelných ploch v území, jehož další osídlení by znamenalo zvýšené nároky na infrastrukturu. Důležitým faktorem je pak nikoli pouze redukce těchto pěti zastavitelných ploch, ale skutečnost, že vymezení těchto ploch by otevřelo jen obtížně kontrolovatelnou možnost vymezení dalších obdobných ploch. V současné době nejsou vymezeny žádné mantinely, které by stanovily nejzazší možnou míru využití území. V tomto případě tedy nehraje roli zájem o omezení konkrétních záměrů v území, ale obava o potenciálně obtížně kontrolovatelné vymezení dalších obdobných lokalit.

Z porovnání historických a současných leteckých map je zřejmé, že charakter pasekářské rozvolněné zástavby je minimálně od poloviny 20. století v této oblasti obdobný a to přinejmenším v parametru hustoty zástavby. Změnu v čase doznali především účel a podoba staveb. Tato proměna vycházela z celospolečenských změn, kdy byl nejprve zřejmý ústup od modelu jednotlivých hospodářství ke kolektivnímu a s tím související ústup funkce hospodářské. V posledních dekádách v souvislosti s dalšími společenskými změnami dochází k obměně uživatelů a to nejenom k obměně generační, ale především na úrovni sociálně ekonomické. Objekty osamocené v bezprostředním kontaktu s přírodou a zároveň do města poměrně dobře dostupné individuální automobilovou dopravou jsou velmi atraktivní. To se projevuje na ceně nemovitostí, ale také na zvýšeném tlaku majitelů pozemků v nezastavěném území na zhodnocení těchto nemovitostí formou změny na pozemky zastavitelné.

Rizikem je v tomto případě možnost postupného zastavování území, jehož princip by se blížil tzv. "salámové metodě". V tomto případě nikoli jako důsledek postupné přeměny území uceleným záměrem jednoho investora, ale skrze jednotlivé vlastníky pozemků v nezastavěném území, kteří by na základě již realizovaných záměrů v plochách s pasekářským charakterem zástavby rádi nárokovali požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch v obdobných podmínkách.

V této souvislosti je nezbytné posoudit zájmy majitelů pozemků v porovnání se snahou obce o redukci negativních vlivů vzniklých při vymezení zastavitelných ploch bez návaznosti na souvisle zastavěné území. Vymezení nových ploch pro bydlení je pochopitelně veřejným zájmem, v tomto případě je však v kontrastu s negativními dopady, které taková výstavba může přinést. Takto charakterizovaná výstavba nese mnohé negativní znaky spojené se suburbanizací, například: „*Další negativní ovlivnění*

vyplývá z toho, že obyvatelé z městského jádra odcházejí do příměstské oblasti pouze bydlet s tím, že nadále využívají ekonomické, sociální a kulturní zázemí městského jádra, a proto každodenně do města dojíždějí. S tím jsou spojeny jednak finanční a věcné nároky na samotnou infrastrukturu města, jednak již samo každodenní dojíždění tak velkého počtu lidí do a z města znamená značné zatížení nebo dokonce paralyzování dopravních komunikací a rovněž obtěžování obyvatel sídlících poblíž komunikací spojujících městské jádro se suburbii.“(zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015)

Měřitko takového procesu je v případě vymezení pěti zastavitelných ploch sice nepatrné, představuje však nebezpečný precedens pro vymezování nových obdobných ploch v území, které leží evidentně mimo kompetence hájení veřejných zájmů skrze dotčené orgány. Samotný proces suburbanizace je v určité míře akceptovatelný. V případě území "krajiny s pasekářským osídlením" však představuje enormní zátěž pro stávající infrastrukturu a její provoz. V území s velmi řídkým osídlením, kterým tato oblast nepochybně je, jsou provozní nároky v přepočtu na jednoho obyvatele velmi vysoké a to nejen v porovnání s kompaktním způsobem zastavění rodinnými domy, ale také s obvykle uváděnými příklady suburbii, tedy kontinuálním kobercovým způsobem zastavění rodinnými domy. Vysoké provozní nároky na infrastrukturu se týkají především dopravy, kdy je naprostá většina uživatelů oblasti závislá na přepravě individuální automobilovou dopravou, protože veřejná hromadná doprava je při dané hustotě osídlení neekonomická.: "Dekonztrance osídlení snižuje efektivitu hromadné dopravy a tím dále zvyšuje využívání osobního automobilu. Negativní dopad mají také urbanistické struktury monofunkční, u nichž se prodlužují cesty za prací a rovněž se zvyšují nároky na dopravu." (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015) Vysoká náročnost se týká také údržby komunikací a svozu odpadů, ačkoliv tyto služby jsou vzhledem k současné zástavbě v lokalitě již provozovány. Je však důvodné předpokládat, že by se zvýšeným počtem uživatelů narostly tlaky na údržbu a investice do těchto sfér. Do určité míry je tato zástavba nevýhodná také z hlediska technické infrastruktury, když je část sítí nezbytné distribuovat pomocí neúměrně dlouhých vedení a mnohé technologie lze zajistit pouze lokálně (vytápění, voda, kanalizace): "Prostorové uspořádání sídel a jejich aglomerací má významné důsledky pro ekonomickou udržitelnost těchto sídel a aglomerací, protože výrazně ovlivňuje dopravní náklady a časové ztráty dopravou a provozní a udržovací náklady sítí technické infrastruktury." (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015)

Důvod, proč zastupitelstvo obce rozhodlo až v okamžiku předložení návrhu změny ÚP k vydání je ten, že se procesně tento orgán k projednávání změně územního plánu nemohl dříve vyjádřit. Zastupitelstvo rozhoduje o pořízení změny a pak až o jejím vydání. Do procesu pořizování nemůže zasáhnout. Dokud není změna vydaná, je změna názoru zastupitelstva na rozvoj svého území zcela legitimní. Zvláště pak, když celý proces pořizování trvá více než 3 roky, jako je tomu v tomto případě.

Výběr pěti z celkově šesti ploch se shodným způsobem využití vychází z jejich lokalizace v rámci území „krajiny s pasekářským osídlením“. Jde o specifickou plošnou hodnotu vymezenou v územním plánu, která se rozsahem neshoduje s vymezenou plochou Přírodního parku Želechovické paseky. V takto vymezené ploše se obec rozhodla nevymezovat nové zastavitelné plochy, protože je právě díky svému specifickému charakteru náchylná k nekonceptnímu zahušťování. Oproti zbytku území města je "krajina s pasekářským osídlením" svým charakterem zástavby zásadně odlišná. Ve většině území města má zástavba charakter ucelených sídel vycházející z historického osídlení, byť v případě Zlína v některých případech srůstá do souvislého zastavěného území. Ochrana proti vymezování jednotlivých zastavitelných ploch bez přímé návaznosti na zastavěné území je tak ve zbytku území města Zlína daleko jednodušeji obhájitelná. Samotný charakter zástavby v oblasti „krajiny s pasekářským osídlením“ vychází z konceptu zástavby volně rozptýlené v krajině. Z tohoto důvodu je v současné situaci nanejvýš obtížné stanovit umístění a především přiměřený rozsah zastavitelných ploch, které by bylo možné v této oblasti vymezit.

Rozhodnutí o navrácení návrhu změny územního plánu s pokyny na přeměnu vymezených zastavitelných ploch na území nezastavěné lze opřít o následující body Republikových priorit tak, jak jsou popsány v Politice územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1:

(19) „Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“

(28) „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.“

Je zřejmé, že rozhodnutím zastupitelstva města dojde v porovnání ke stavu po vydání územního plánu v roce 2011 ke snížení hodnoty těchto nemovitostí. Pokud toto snížení ceny naplní parametry příslušné legislativy (například § 102 stavebního zákona) a vlastníkům pozemků vznikne prokazatelná majetková újma, je namístě řešení náhrad za změnu území.

Argumenty, které staví problematiku rozhodnutí zastupitelstva města Zlína z února roku 2017 do podoby snahy úzké skupiny lidí, která se záměrem nesouhlasí, jsou sice v souvislosti s historickým soudním procesem pochopitelné, v tomto případě jde však o rozhodnutí kolektivního voleného orgánu obce, který specifikoval svůj zájem a důvody pro omezení nové zástavby na určitém území obce.

Obec územním plánem vyjadřuje požadavky na svůj územní rozvoj. Zastupitelstvo obce v tomto případě rozhodlo nikoli o změně již vymezeného, ale fakticky o nevymezení nových zastavitelných ploch územního plánu. Toto rozhodnutí je odlišné od historického rozhodnutí ve stejné otázce, ale v rámci souladu s požadavky všech dotčených orgánů je zcela samostatným rozhodnutím obce o tom, jakým způsobem bude formulován budoucí rozvoj. Pokud by nebylo v moci zastupitelstva zasahovat do podoby územního plánu, stalo by se prakticky pouze dohlížitelem nad jeho pořizováním, bez kontroly a vlivu nad svým územním plánem. Nelze tedy na zásah pohlížet jako na krok směřující k omezení práv jednotlivců, ale jako právo obce ovlivňovat svoji budoucnost na poli územního rozvoje.

2. [REDAKCE]

Námítka ze dne 29. 3. 2017

Jsem majitelem pozemku p.č. 832/2 k.ú. Zlín – Kudlov, který je součástí plochy BX 874.

Na základě Veřejné vyhlášky o řízení výše uvedeného návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína předkládám následující námítku k bodu:

- vypuštění lokalit BX 872, 873, 874, 875 a 879 ze zastavitelných ploch

Důvod:

- Tyto výše uvedené plochy BX byly odsouhlaseny zastupitelstvem z data 15. 12. 2011, tzn. že tyto pozemky byly vedeny jako zastavitelné plochy
- Následně 20. 12. 2012 byly tyto plochy „Krajem“ zrušeny po formální chybě zadavatele změny č. 2 územního plánu
- Tento výše uvedený pozemek jsem koupil legitimním způsobem v době platnosti „Změny č. 2 územního plánu“, který mně umožňoval na výše uvedeném pozemku postavit rodinný dům
- V tomto období jsem investoval své finanční prostředky do koupi pozemku (vedený jako zastavitelná plocha), vypracování projektové dokumentace a přípravě pozemku pro výstavbu rodinného domu
- Vypuštěním těchto lokalit BX ze zastavitelných ploch a nahrazení původní zelení by došlo ke zmaření mých investic, kterých bych se následně domáhal soudní cestou

Návrh rozhodnutí o námítce: námítka se zamítá

Odůvodnění:

Úkon Zastupitelstva města Zlína, které na svém zasedání dne 9. února 2017 vrátilo návrh změny č. 2 ÚP Zlína pořizovateli s pokyny k úpravě, je v souladu s § 54 odst. 3 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce je orgán, který je dle stavebního zákona zmocněn k rozhodování / schvalování klíčových úkonů při pořizování územně plánovací dokumentace obce. V tomto směru hájí zastupitelstvo obce zájmy města, tedy ty zájmy, které přímo nevyplývají z kompetencí jednotlivých dotčených orgánů, které na základě zvláštních zákonů hájí své specifické veřejné zájmy. Zastupitelstvo je v tomto případě tím, kdo by měl hájit veřejný zájem na poli samosprávy obce a jejího racionálního rozvoje. V tomto případě jde o zájem ekonomického i ekologického charakteru, když obec odmítá vymezení nových zastavitelných ploch v území, jehož další osídlení by znamenalo zvýšené nároky na infrastrukturu. Důležitým faktorem je pak nikoli pouze redukce těchto pěti zastavitelných ploch, ale skutečnost, že vymezení těchto ploch by otevřelo jen obtížně kontrolovatelnou možnost vymezení dalších obdobných ploch. V současné době nejsou vymezeny žádné mantinely, které by stanovily nejzazší možnou míru využití území. V tomto případě tedy nehraje roli zájem o omezení konkrétních záměrů v území, ale obava o potenciálně obtížně kontrolovatelné vymezení dalších obdobných lokalit.

Z porovnání historických a současných leteckých map je zřejmé, že charakter pasekářské rozvolněné zástavby je minimálně od poloviny 20. století v této oblasti obdobný a to přinejmenším v parametru hustoty zástavby. Změnu v čase doznali především účel a podoba staveb. Tato proměna vycházela z celospolečenských změn, kdy byl nejprve zřejmý ústup od modelu jednotlivých hospodářství ke

kolektivnímu a s tím související ústup funkce hospodářské. V posledních dekádách v souvislosti s dalšími společenskými změnami dochází k obměně uživatelů a to nejenom k obměně generační, ale především na úrovni sociálně ekonomické. Objekty osamocené v bezprostředním kontaktu s přírodou a zároveň do města poměrně dobře dostupné individuální automobilovou dopravou jsou velmi atraktivní. To se projevuje na ceně nemovitostí, ale také na zvýšeném tlaku majitelů pozemků v nezastavěném území na zhodnocení těchto nemovitostí formou změny na pozemky zastavitelné.

Rizikem je v tomto případě možnost postupného zastavování území, jehož princip by se blížil tzv. "salámové metodě". V tomto případě nikoli jako důsledek postupné přeměny území uceleným záměrem jednoho investora, ale skrze jednotlivé vlastníky pozemků v nezastavěném území, kteří by na základě již realizovaných záměrů v plochách s pasekářským charakterem zástavby rádi nárokovali požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch v obdobných podmínkách.

V této souvislosti je nezbytné posoudit zájmy majitelů pozemků v porovnání se snahou obce o redukci negativních vlivů vzniklých při vymezení zastavitelných ploch bez návaznosti na souvisle zastavěné území. Vymezení nových ploch pro bydlení je pochopitelně veřejným zájmem, v tomto případě je však v kontrastu s negativními dopady, které taková výstavba může přinést. Takto charakterizovaná výstavba nese mnohé negativní znaky spojené se suburbanizací, například: „*Další negativní ovlivnění vyplývá z toho, že obyvatelé z městského jádra odcházejí do příměstské oblasti pouze bydlet s tím, že nadále využívají ekonomické, sociální a kulturní zázemí městského jádra, a proto každodenně do města dojíždějí. S tím jsou spojeny jednak finanční a věcné nároky na samotnou infrastrukturu města, jednak již samo každodenní dojíždění tak velkého počtu lidí do a z města znamená značné zatížení nebo dokonce paralyzování dopravních komunikací a rovněž obtěžování obyvatel sídlících poblíž komunikací spojujících městské jádro se suburbii.*“ (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015)

Měřítko takového procesu je v případě vymezení pěti zastavitelných ploch sice nepatrné, představuje však nebezpečný precedens pro vymezení nových obdobných ploch v území, které leží evidentně mimo kompetence hájení veřejných zájmů skrze dotčené orgány. Samotný proces suburbanizace je v určité míře akceptovatelný. V případě území "krajiny s pasekářským osídlením" však představuje enormní zátěž pro stávající infrastrukturu a její provoz. V území s velmi řídkým osídlením, kterým tato oblast nepochybně je, jsou provozní nároky v přepočtu na jednoho obyvatele velmi vysoké a to nejen v porovnání s kompaktní zástavbou městského jádra, ale také s obvykle uváděnými příklady suburbii, tedy kontinuálním kobercovým způsobem zastavění rodinnými domy. Vysoké provozní nároky na infrastrukturu se týkají především dopravy, kdy je naprostá většina uživatelů oblasti závislá na přepravě individuální automobilovou dopravou, protože veřejná hromadná doprava je při dané hustotě osídlení neekonomická.: "Dekonztrace osídlení snižuje efektivitu hromadné dopravy a tím dále zvyšuje využívání osobního automobilu. Negativní dopad mají také urbanistické struktury monofunkční, u nichž se prodlužují cesty za prací a rovněž se zvyšují nároky na dopravu." (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015) Vysoká náročnost se týká také údržby komunikací a svozu odpadů, ačkoliv tyto služby jsou vzhledem k současné zástavbě v lokalitě již provozovány. Je však důvodné předpokládat, že by se zvýšeným počtem uživatelů narostly tlaky na údržbu a investice do těchto sfér. Do určité míry je tato zástavba nevýhodná také z hlediska technické infrastruktury, když je část sítí nezbytné distribuovat pomocí neúměrně dlouhých vedení a mnohé technologie lze zajistit pouze lokálně (vytápění, voda, kanalizace): "Prostorové uspořádání sídel a jejich aglomerací má významné důsledky pro ekonomickou udržitelnost těchto sídel a aglomerací, protože výrazně ovlivňuje dopravní náklady a časové ztráty dopravou a provozní a údržbové náklady sítí technické infrastruktury." (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015)

Důvod, proč zastupitelstvo obce rozhodlo až v okamžiku předložení návrhu změny ÚP k vydání je ten, že se procesně tento orgán k projednávání změny územního plánu nemohl dříve vyjádřit. Zastupitelstvo rozhoduje o pořízení změny a pak až o jejím vydání. Do procesu pořizování nemůže zasáhnout. Dokud není změna vydaná, je změna názoru zastupitelstva na rozvoj svého území zcela legitimní. Zvláště pak, když celý proces pořizování trvá více než 3 roky, jako je tomu v tomto případě.

Výběr pěti z celkově šesti ploch se shodným způsobem využití vychází z jejich lokalizace v rámci území „krajiny s pasekářským osídlením“. Jde o specifickou plošnou hodnotu vymezenou v územním plánu, která se rozsahem neshoduje s vymezenou plochou Přírodního parku Želechovické paseky. V takto vymezené ploše se obec rozhodla nevymezovat nové zastavitelné plochy, protože je právě díky svému specifickému charakteru náchylná k nekonceptčnímu zahušťování. Oproti zbytku území města

je "krajina s pasekářským osídlením" svým charakterem zástavby zásadně odlišná. Ve většině území města má zástavba charakter ucelených sídel vycházející z historického osídlení, byť v případě Zlína v některých případech srůstá do souvislého zastavěného území. Ochrana proti vymezování jednotlivých zastavitelných ploch bez přímé návaznosti na zastavěné území je tak ve zbytku území města Zlína daleko jednodušeji obhájitelná. Samotný charakter zástavby v oblasti „krajiny s pasekářským osídlením“ vychází z konceptu zástavby volně rozptýlené v krajině. Z tohoto důvodu je v současné situaci nanejvýš obtížné stanovit umístění a především přiměřený rozsah zastavitelných ploch, které by bylo možné v této oblasti vymezit.

Rozhodnutí o navrácení návrhu změny územního plánu s pokyny na přeměnu vymezených zastavitelných ploch na území nezastavěné lze opřít o následující body Republikových priorit tak, jak jsou popsány v Politice územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1:

(19) „Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“

(28) „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.“

Je zřejmé, že rozhodnutím zastupitelstva města dojde v porovnání ke stavu po vydání územního plánu v roce 2011 ke snížení hodnoty těchto nemovitostí. Pokud toto snížení ceny naplní parametry příslušné legislativy (například § 102 stavebního zákona) a vlastníkům pozemků vznikne prokazatelná majetková újma, je namísto řešení náhrad za změnu území.

Argumenty, které staví problematiku rozhodnutí zastupitelstva města Zlína z února roku 2017 do podoby snahy úzké skupiny lidí, která se záměrem nesouhlasí, jsou sice v souvislosti s historickým soudním procesem pochopitelné, v tomto případě jde však o rozhodnutí kolektivního voleného orgánu obce, který specifikoval svůj zájem a důvody pro omezení nové zástavby na určitém území obce.

Obec územním plánem vyjadřuje požadavky na svůj územní rozvoj. Zastupitelstvo obce v tomto případě rozhodlo nikoli o změně již vymezeného, ale fakticky o nevymezení nových zastavitelných ploch územního plánu. Toto rozhodnutí je odlišné od historického rozhodnutí ve stejné otázce, ale v rámci souladu s požadavky všech dotčených orgánů je zcela samostatným rozhodnutím obce o tom, jakým způsobem bude formulován budoucí rozvoj. Pokud by nebylo v moci zastupitelstva zasahovat do podoby územního plánu, stalo by se prakticky pouze dohlížitelem nad jeho pořizováním, bez kontroly a vlivu nad svým územním plánem. Nelze tedy na zásah pohlížet jako na krok směřující k omezení práv jednotlivců, ale jako právo obce ovlivňovat svoji budoucnost na poli územního rozvoje.

3. [REDAKCE]

Námítka ze dne 4. 4. 2017

Jako vlastník pozemku p.č. 991/1 v k.ú. Kudlov, označený v územním plánu města Zlína jako pozemek BX 872 podávám tímto námitku proti plánovanému vynětí jmenovaného pozemku z územního plánu.

Zdůvodnění:

Uvedený pozemek byl v územním plánu zanesen jako zastavitelná plocha již po schválení zastupitelstvem města dne 15. 12. 2011. Na základě tohoto rozhodnutí jsme začala připravovat stavbu RD s respektováním všech omezení stanovených pro zástavbu v dané lokalitě. Z důvodů soukromých zájmů osob žijících v uvedené lokalitě došlo ke zrušení daného pozemku jako plochy k zastavění z důvodu formálních chyb při schvalování územního plánu. V rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 1. listopadu 2012, se ovšem mimo jiné uvádí (jedná se o doslovnou citaci z rozsudku 65A 1/2012-78):

[103] Krajský soud v daném případě velmi důkladně vyvažoval veřejné zájmy (ochranu životního prostředí, potřebu bydlení) a jednotlivé protichůdné soukromé zájmy; na jedné straně ochranu vlastnického práva, ale i práva na příznivé životní prostředí navrhovatelů, na druhé straně pak vlastnická práva vlastníků pozemků v lokalitách BX 872 a 875. Soud dospěl k závěru, že ochraně vlastnických práv musí být v daném případě dána přednost před veřejným zájmem na ochranu příznivého životního prostředí. Ostatně i žalovaný, jehož vrchní představitelé vzešli z demokratických voleb a měli by tedy veřejné zájmy reprezentovat, sám uvádí, že „v dané lokalitě se nenachází žádný krajinný prvek ani není vymezen územní systém ekologické stability, který by byl dotčen“. Dotčený

orgán, odbor životního prostředí, se k lokalitě z hlediska krajinného rázu vyjádřil kladně. Z těchto důvodů bylo také vyhověno prakticky všem připomínkám občanů, kteří chtěli v dané lokalitě stavět své domy. Byly ovšem stanoveny podrobnější podmínky, jak musí být domy vysoké, že musí být napojeny na stávající přístupovou komunikaci atd., aby byl zachován ráz krajiny s pasekářským bydlením.

[104] V dané věci však vyšlo najevo, že napětí nevzniká mezi veřejným zájmem na ochranu životního prostředí a zájmem soukromým, ale mezi různými soukromými zájmy. Navrhovatelé nechtějí, aby lokalita byla dále zastavována dalšími domy pasekářského bydlení. Ze správního spisu však vyplynulo, že proti nim stojí zájmy vlastníků jiných pozemků, v jejichž zájmu je, aby na svých pozemcích mohli v budoucnu stavět.

[105] Ke kolizi několika vlastnických práv je na úvod třeba připomenout čl. 11 Listiny základních práv a svobod, podle kterého má každý právo vlastnit majetek a výslovně se uvádí, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

[106] Jestliže v dané lokalitě již několik domů stojí, příjezdová komunikace k nim i případným novým domům splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírodního prostředí v dané oblasti není natolik intenzivní (viz všechna vyjádření odboru životního prostředí, pořizovatele, ale i žalovaného), pak není dán žádný důvod pro to, aby v dané lokalitě nemohly stát domy další – samozřejmě za podmínky, že budou splněny další podmínky vymezené územním plánem pro pasekářské bydlení.

Z uvedeného zcela jasně vyplývá, že zmaření zájmu postavit v dané lokalitě RD pro bydlení pasekářského typu je aktivitou čistě soukromou, iniciovanou vlastními zájmy úzké skupiny osob v lokalitě již bydlících.

Z tohoto důvodu žádám, aby pořizovatel územního plánu při plánování změny v územním plánu přihlédl ke všem okolnostem, a ne pouze k zájmům úzké skupiny osob. Také by měl vzít v potaz výše citované pasáže z rozsudku Krajského soudu.

O zařazení svého pozemku do územního plánu jako pozemku k zastavění žádám již od roku 2004, kdy jsme podával na magistrát města Zlín první žádost o změnu územního plánu, Celé kauze jsme již věnoval nemalé úsilí i finanční prostředky, Vzhledem k tomu, že svou žádost považuji za zcela oprávněnou, věřím, že mé námitce vyhovíte.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá

Odůvodnění:

Úkon Zastupitelstva města Zlína, které na svém zasedání dne 9. února 2017 vrátilo návrh změny č. 2 ÚP Zlína pořizovateli s pokyny k úpravě, je v souladu s § 54 odst. 3 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce je orgán, který je dle stavebního zákona zmocněn k rozhodování / schvalování klíčových úkonů při pořizování územně plánovací dokumentace obce. V tomto směru hájí zastupitelstvo obce zájmy města, tedy ty zájmy, které přímo nevyplývají z kompetencí jednotlivých dotčených orgánů, které na základě zvláštních zákonů hájí své specifické veřejné zájmy. Zastupitelstvo je v tomto případě tím, kdo by měl hájit veřejný zájem na poli samosprávy obce a jejího racionálního rozvoje. V tomto případě jde o zájem ekonomického i ekologického charakteru, když obec odmítá vymezení nových zastavitelných ploch v území, jehož další osídlení by znamenalo zvýšené nároky na infrastrukturu. Důležitým faktorem je pak nikoli pouze redukce těchto pěti zastavitelných ploch, ale skutečnost, že vymezení těchto ploch by otevřelo jen obtížně kontrolovatelnou možnost vymezování dalších obdobných ploch. V současné době nejsou vymezeny žádné mantinely, které by stanovily nejzazší možnou míru využití území. V tomto případě tedy nehraje roli zájem o omezení konkrétních záměrů v území, ale obava o potenciálně obtížně kontrolovatelné vymezování dalších obdobných lokalit.

Z porovnání historických a současných leteckých map je zřejmé, že charakter pasekářské rozvolněné zástavby je minimálně od poloviny 20. století v této oblasti obdobný a to přinejmenším v parametru hustoty zástavby. Změnu v čase doznali především účel a podoba staveb. Tato proměna vycházela z celospolečenských změn, kdy byl nejprve zřejmý ústup od modelu jednotlivých hospodářství ke kolektivnímu a s tím související ústup funkce hospodářské. V posledních dekádách v souvislosti s dalšími společenskými změnami dochází k obměně uživatelů a to nejenom k obměně generační, ale především na úrovni sociálně ekonomické. Objekty osamocené v bezprostředním kontaktu s přírodou a zároveň do města poměrně dobře dostupné individuální automobilovou dopravou jsou velmi atraktivní. To se projevuje na ceně nemovitostí, ale také na zvýšeném tlaku majitelů pozemků v nezastavěném území na zhodnocení těchto nemovitostí formou změny na pozemky zastavitelné.

Rizikem je v tomto případě možnost postupného zastavování území, jehož princip by se blížil tzv. "salámové metodě". V tomto případě nikoli jako důsledek postupné přeměny území uceleným záměrem jednoho investora, ale skrze jednotlivé vlastníky pozemků v nezastavěném území, kteří by

na základě již realizovaných záměrů v plochách s pasekářským charakterem zástavby rádi nárokovali požadavky na vymezování nových zastavitelných ploch v obdobných podmínkách.

V této souvislosti je nezbytné posoudit zájmy majitelů pozemků v porovnání se snahou obce o redukci negativních vlivů vzniklých při vymezování zastavitelných ploch bez návaznosti na souvisle zastavěné území. Vymezování nových ploch pro bydlení je pochopitelně veřejným zájmem, v tomto případě je však v kontrastu s negativními dopady, které taková výstavba může přinést. Takto charakterizovaná výstavba nese mnohé negativní znaky spojené se suburbanizací, například: „*Další negativní ovlivnění vyplývá z toho, že obyvatelé z městského jádra odcházejí do příměstské oblasti pouze bydlet s tím, že nadále využívají ekonomické, sociální a kulturní zázemí městského jádra, a proto každodenně do města dojíždějí. S tím jsou spojeny jednak finanční a věcné nároky na samotnou infrastrukturu města, jednak již samo každodenní dojíždění tak velkého počtu lidí do a z města znamená značné zatížení nebo dokonce paralyzování dopravních komunikací a rovněž obtěžování obyvatel sídlících poblíž komunikací spojujících městské jádro se suburbii.*“ (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015)

Měřítko takového procesu je v případě vymezení pěti zastavitelných ploch sice nepatrné, představuje však nebezpečný precedens pro vymezování nových obdobných ploch v území, které leží evidentně mimo kompetence hájení veřejných zájmů skrze dotčené orgány. Samotný proces suburbanizace je v určité míře akceptovatelný. V případě území "krajiny s pasekářským osídlením" však představuje enormní zátěž pro stávající infrastrukturu a její provoz. V území s velmi řídkým osídlením, kterým tato oblast nepochybně je, jsou provozní nároky v přepočtu na jednoho obyvatele velmi vysoké a to nejen v porovnání s kompaktní zástavbou městského jádra, ale také s obvykle uváděnými příklady suburbii, tedy kontinuálním kobercovým způsobem zastavění rodinnými domy. Vysoké provozní nároky na infrastrukturu se týkají především dopravy, kdy je naprostá většina uživatelů oblasti závislá na přepravě individuální automobilovou dopravou, protože veřejná hromadná doprava je při dané hustotě osídlení neekonomická: „*Dekonztrance osídlení snižuje efektivitu hromadné dopravy a tím dále zvyšuje využívání osobního automobilu. Negativní dopad mají také urbanistické struktury monofunkční, u nichž se prodlužují cesty za prací a rovněž se zvyšují nároky na dopravu.*“ (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015) Vysoká náročnost se týká také údržby komunikací a svozu odpadů, ačkoliv tyto služby jsou vzhledem k současné zástavbě v lokalitě již provozovány. Je však důvodné předpokládat, že by se zvýšeným počtem uživatelů narostly tlaky na údržbu a investice do těchto sfér. Do určité míry je tato zástavba nevýhodná také z hlediska technické infrastruktury, když je část sítí nezbytné distribuovat pomocí neúměrně dlouhých vedení a mnohé technologie lze zajistit pouze lokálně (vytápění, voda, kanalizace): „*Prostorové uspořádání sídel a jejich aglomerací má významné důsledky pro ekonomickou udržitelnost těchto sídel a aglomerací, protože výrazně ovlivňuje dopravní náklady a časové ztráty dopravou a provozní a udržovací náklady sítí technické infrastruktury.*“ (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015)

Důvod, proč zastupitelstvo obce rozhodlo až v okamžiku předložení návrhu změny ÚP k vydání je ten, že se procesně tento orgán k projednávání změně územního plánu nemohl dříve vyjádřit. Zastupitelstvo rozhoduje o pořízení změny a pak až o jejím vydání. Do procesu pořizování nemůže zasáhnout. Dokud není změna vydaná, je změna názoru zastupitelstva na rozvoj svého území zcela legitimní. Zvláště pak, když celý proces pořizování trvá více než 3 roky, jako je tomu v tomto případě.

Výběr pěti z celkově šesti ploch se shodným způsobem využití vychází z jejich lokalizace v rámci území „krajiny s pasekářským osídlením“. Jde o specifickou plošnou hodnotu vymezenou v územním plánu, která se rozsahem neshoduje s vymezenou plochou Přírodního parku Želechovické paseky. V takto vymezené ploše se obec rozhodla nevymezovat nové zastavitelné plochy, protože je právě díky svému specifickému charakteru náchylná k nekoncepčnímu zahušťování. Oproti zbytku území města je "krajina s pasekářským osídlením" svým charakterem zástavby zásadně odlišná. Ve většině území města má zástavba charakter ucelených sídel vycházející z historického osídlení, byť v případě Zlína v některých případech srůstá do souvislého zastavěného území. Ochrana proti vymezování jednotlivých zastavitelných ploch bez přímé návaznosti na zastavěné území je tak ve zbytku území města Zlína daleko jednodušeji obhájitelná. Samotný charakter zástavby v oblasti „krajiny s pasekářským osídlením“ vychází z konceptu zástavby volně rozptýlené v krajině. Z tohoto důvodu je v současné situaci nanejvýš obtížné stanovit umístění a především přiměřený rozsah zastavitelných ploch, které by bylo možné v této oblasti vymezit.

Rozhodnutí o navrácení návrhu změny územního plánu s pokyny na přeměnu vymezených zastavitelných ploch na území nezastavěné lze opřít o následující body Republikových priorit tak, jak jsou popsány v Politice územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1:

(19) „Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“

(28) „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.“

Je zřejmé, že rozhodnutím zastupitelstva města dojde v porovnání ke stavu po vydání územního plánu v roce 2011 ke snížení hodnoty těchto nemovitostí. Pokud toto snížení ceny naplní parametry příslušné legislativy (například § 102 stavebního zákona) a vlastníkům pozemků vznikne prokazatelná majetková újma, je namísto řešení náhrad za změnu území.

Argumenty, které staví problematiku rozhodnutí zastupitelstva města Zlína z února roku 2017 do podoby snahy úzké skupiny lidí, která se záměrem nesouhlasí, jsou sice v souvislosti s historickým soudním procesem pochopitelné, v tomto případě jde však o rozhodnutí kolektivního voleného orgánu obce, který specifikoval svůj zájem a důvody pro omezení nové zástavby na určitém území obce.

Obec územním plánem vyjadřuje požadavky na svůj územní rozvoj. Zastupitelstvo obce v tomto případě rozhodlo nikoli o změně již vymezeného, ale fakticky o nevymezení nových zastavitelných ploch územního plánu. Toto rozhodnutí je odlišné od historického rozhodnutí ve stejné otázce, ale v rámci souladu s požadavky všech dotčených orgánů je zcela samostatným rozhodnutím obce o tom, jakým způsobem bude formulován budoucí rozvoj. Pokud by nebylo v moci zastupitelstva zasahovat do podoby územního plánu, stalo by se prakticky pouze dohlížitelem nad jeho pořizováním, bez kontroly a vlivu nad svým územním plánem. Nelze tedy na zásah pohlížet jako na krok směřující k omezení práv jednotlivců, ale jako právo obce ovlivňovat svoji budoucnost na poli územního rozvoje.

Argumenty, které staví problematiku rozhodnutí zastupitelstva města Zlína z února roku 2017 do podoby snahy úzké skupiny lidí, která se záměrem nesouhlasí, jsou sice v souvislosti s historickým soudním procesem pochopitelné, v tomto případě jde však o rozhodnutí kolektivního voleného orgánu obce, který specifikoval svůj zájem na omezení zástavby na určité části obce.

4. [REDAKCE]

Námítka ze dne 12. 4. 2017

Vlastním pozemek, který územní plán města Zlína zahrnuje do ploch rozptýlené pasekářské zástavby – návrhová plocha BX 873, p.č. 567/2 k.ú. Kudlov.

Na nedávném zasedání rady města Zlína a následně zastupitelstva byla řešena mimo jiné i probíhající změna územního plánu označená číslem 2. Překvapivě došlo k nečekanému obratu. Rada města ani zastupitelstvo neschválily předložený materiál k ukončení změny č. 2 a doporučily jeho vrácení pořizovateli k přepracování, které spočívá ve vypuštění 5 z celkového počtu 6 návrhových ploch BX z územního plánu. Odůvodnění tohoto kroku je údajně další možný tlak na zjištění obsluhy území. S tímto zásadně nesouhlasím a objasňuji svůj postoj v základních faktech:

15. 9. 2009 zastupitelstvo schválilo koncept územního plánu se zadání pro projektanta – prověřit možnost výstavby v krajině (návrhové plochy BX)

Tyto plochy byly zapracovány do územního plánu a schváleny všemi dotčenými orgány

15. 12. 2011 zastupitelstvo schválilo tento územní plán a ten nabyl platnosti. V prosinci 2012 Krajský úřad, na základě podnětu občana k jedné z návrhových ploch, zrušil všechny tyto plochy na textové chybě v územním plánu. Nejednalo se o faktickou chybu při vymezení těchto ploch, pouze o formální pochybení projektanta.

14. 3. 2013 zastupitelstvo schválilo pořízení změny č. 2 územního plánu s tím, že dojde k navrácení původního funkčního využití do těchto ploch, tedy BX – rozptýlená pasekářská zástavba

Projednání těchto návrhových ploch v rámci změny č. 2 proběhlo s dotčenými orgány kladně

23. 1. 2017 rada města Zlína zcela nečekaně a nepochopitelně neodsouhlasila změnu číslo 2 a zastupitelům ji předložila s doporučením vrátit ji pořizovateli k přepracování, které spočívá ve vypuštění 5 z celkového počtu 6 návrhových ploch BX z územního plánu

9. 2. 2017 zastupitelstvo schválilo radou předložený materiál

Pokud bych se měl vyjádřit k odůvodnění nedoporučení vrácení návrhových ploch BX do územního plánu, kterým je, jak uvádí odůvodnění změny č. 2 další možný tlak na zajištění obslužnosti území,

musím konstatovat, že toto je zcela nepravdivé. Každá návrhová plochy se nachází v návaznosti na stávající účelovou komunikaci, která dále zajišťuje dopravní spojení s dalšími pasekářskými usedlostmi, které v krajině již existují. K možnosti výstavby v krajině se v rámci projednání územního plánu opakovaně kladně vyjádřili dotčené orgány, které hájí veřejné zájmy z pohledu svých zákonů. Je tedy zřejmé, že se zatížením krajiny novou výstavbou dopravní infrastruktury, vůbec nebylo počítáno. Zastupitelstvo by nemělo z politické vůle měnit na konci procesu něco, co opakovaně samo odsouhlasilo a odsouhlasily to též všechny dotčené orgány. Pokud jsou splněny všechny zákonné podmínky a navíc z 6 návrhových ploch BX, které jsou všechny vymezeny za stejných podmínek je vypuštěno pouze 5 ploch, lze takové rozhodnutí zastupitelstva považovat za libovůli. Obec nesmí zakazovat legální způsob využití území jen proto, že se to některým občanům, či jí samotné nelíbí. Takovéto omezení, ke kterému v této fázi protiprávně dochází, musí být opřeno o silný objektivně existující důvod, což není tento případ.

Proti takovému postupu zastupitelstva je zcela legitimní, bránit se soudní cestou.

Navrhuji proto, aby změna číslo 2 územního plánu nebyla upravována v rozsahu návrhových ploch BX, pořizovatel nerušil návrhovou plochu BX 873 z územního plánu, jelikož tato byla v procesu pořizování územního plánu opakovaně projednána s dotčenými orgány kladně.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá

Odůvodnění:

Úkon Zastupitelstva města Zlína, které na svém zasedání dne 9. února 2017 vrátilo návrh změny č. 2 ÚP Zlína pořizovateli s pokyny k úpravě, je v souladu s § 54 odst. 3 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce je orgán, který je dle stavebního zákona zmocněn k rozhodování / schvalování klíčových úkonů při pořizování územně plánovací dokumentace obce. V tomto směru hájí zastupitelstvo obce zájmy města, tedy ty zájmy, které přímo nevyplývají z kompetencí jednotlivých dotčených orgánů, které na základě zvláštních zákonů hájí své specifické veřejné zájmy. Zastupitelstvo je v tomto případě tím, kdo by měl hájit veřejný zájem na poli samosprávy obce a jejího racionálního rozvoje. V tomto případě jde o zájem ekonomického i ekologického charakteru, když obec odmítá vymezení nových zastavitelných ploch v území, jehož další osídlení by znamenalo zvýšené nároky na infrastrukturu. Důležitým faktorem je pak nikoli pouze redukce těchto pěti zastavitelných ploch, ale skutečnost, že vymezení těchto ploch by otevřelo jen obtížně kontrolovatelnou možnost vymezování dalších obdobných ploch. V současné době nejsou vymezeny žádné mantinely, které by stanovily nejzazší možnou míru využití území. V tomto případě tedy nehraje roli zájem o omezení konkrétních záměrů v území, ale obava o potenciálně obtížně kontrolovatelné vymezování dalších obdobných lokalit.

Z porovnání historických a současných leteckých map je zřejmé, že charakter pasekářské rozvolněné zástavby je minimálně od poloviny 20. století v této oblasti obdobný a to přinejmenším v parametru hustoty zástavby. Změnu v čase doznali především účel a podoba staveb. Tato proměna vycházela z celospolečenských změn, kdy byl nejprve zřejmý ústup od modelu jednotlivých hospodářství ke kolektivnímu a s tím související ústup funkce hospodářské. V posledních dekádách v souvislosti s dalšími společenskými změnami dochází k obměně uživatelů a to nejenom k obměně generační, ale především na úrovni sociálně ekonomické. Objekty osamocené v bezprostředním kontaktu s přírodou a zároveň do města poměrně dobře dostupné individuální automobilovou dopravou jsou velmi atraktivní. To se projevuje na ceně nemovitostí, ale také na zvýšeném tlaku majitelů pozemků v nezastavěném území na zhodnocení těchto nemovitostí formou změny na pozemky zastavitelné.

Rizikem je v tomto případě možnost postupného zastavování území, jehož princip by se blížil tzv. "salámové metodě". V tomto případě nikoli jako důsledek postupné přeměny území uceleným záměrem jednoho investora, ale skrze jednotlivé vlastníky pozemků v nezastavěném území, kteří by na základě již realizovaných záměrů v plochách s pasekářským charakterem zástavby rádi nárokovali požadavky na vymezování nových zastavitelných ploch v obdobných podmínkách.

V této souvislosti je nezbytné posoudit zájmy majitelů pozemků v porovnání se snahou obce o redukci negativních vlivů vzniklých při vymezování zastavitelných ploch bez návaznosti na souvisle zastavěné území. Vymezování nových ploch pro bydlení je pochopitelně veřejným zájmem, v tomto případě je však v kontrastu s negativními dopady, které taková výstavba může přinést. Takto charakterizovaná výstavba nese mnohé negativní znaky spojené se suburbanizací, například: „*Další negativní ovlivnění vyplývá z toho, že obyvatelé z městského jádra odcházejí do příměstské oblasti pouze bydlet s tím, že nadále využívají ekonomické, sociální a kulturní zázemí městského jádra, a proto každodenně do města dojíždějí. S tím jsou spojeny jednak finanční a věcné nároky na samotnou infrastrukturu města, jednak již samo každodenní dojíždění tak velkého počtu lidí do a z města znamená značné zatížení nebo dokonce paralyzování dopravních komunikací a rovněž obtěžování obyvatel sídlících poblíž*

komunikací spojujících městské jádro se suburbii.“(zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015)

Měřítko takového procesu je v případě vymezení pěti zastavitelných ploch sice nepatrné, představuje však nebezpečný precedens pro vymezení nových obdobných ploch v území, které leží evidentně mimo kompetence hájení veřejných zájmů skrze dotčené orgány. Samotný proces suburbanizace je v určité míře akceptovatelný. V případě území "krajiny s pasekářským osídlením" však představuje enormní zátěž pro stávající infrastrukturu a její provoz. V území s velmi řídkým osídlením, kterým tato oblast nepochybně je, jsou provozní nároky v přepočtu na jednoho obyvatele velmi vysoké a to nejen v porovnání s kompaktní zástavbou městského jádra, ale také s obvykle uváděnými příklady suburbii, tedy kontinuálním kobercovým způsobem zastavení rodinnými domy. Vysoké provozní nároky na infrastrukturu se týkají především dopravy, kdy je naprostá většina uživatelů oblasti závislá na přepravě individuální automobilovou dopravou, protože veřejná hromadná doprava je při dané hustotě osídlení neekonomická.: *"Dekonztracie osídlení snižuje efektivitu hromadné dopravy a tím dále zvyšuje využívaní osobního automobilu. Negativní dopad mají také urbanistické struktury monofunkční, u nichž se prodlužují cesty za prací a rovněž se zvyšují nároky na dopravu."* (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015) Vysoká náročnost se týká také údržby komunikací a svozu odpadů, ačkoliv tyto služby jsou vzhledem k současné zástavbě v lokalitě již provozovány. Je však důvodné předpokládat, že by se zvýšeným počtem uživatelů narostly tlaky na údržbu a investice do těchto sfér. Do určité míry je tato zástavba nevýhodná také z hlediska technické infrastruktury, když je část sítí nezbytné distribuovat pomocí neúměrně dlouhých vedení a mnohé technologie lze zajistit pouze lokálně (vytápění, voda, kanalizace): *"Prostorové uspořádání sídel a jejich aglomerací má významné důsledky pro ekonomickou udržitelnost těchto sídel a aglomerací, protože výrazně ovlivňuje dopravní náklady a časové ztráty dopravou a provozní a údržbové náklady sítí technické infrastruktury."* (zdroj: Principy a pravidla územního plánování, metodický materiál MMR, 2015)

Důvod, proč zastupitelstvo obce rozhodlo až v okamžiku předložení návrhu změny ÚP k vydání je ten, že se procesně tento orgán k projednávání změny územního plánu nemohl dříve vyjádřit. Zastupitelstvo rozhoduje o pořízení změny a pak až o jejím vydání. Do procesu pořizování nemůže zasáhnout. Dokud není změna vydaná, je změna názoru zastupitelstva na rozvoj svého území zcela legitimní. Zvláště pak, když celý proces pořizování trvá více než 3 roky, jako je tomu v tomto případě.

Výběr pěti z celkově šesti ploch se shodným způsobem využití vychází z jejich lokalizace v rámci území „krajiny s pasekářským osídlením“. Jde o specifickou plošnou hodnotu vymezenou v územním plánu, která se rozsahem neshoduje s vymezenou plochou Přírodního parku Želechovické paseky. V takto vymezené ploše se obec rozhodla nevymezovat nové zastavitelné plochy, protože je právě díky svému specifickému charakteru náchylná k nekonceptnímu zahušťování. Oproti zbytku území města je "krajina s pasekářským osídlením" svým charakterem zástavby zásadně odlišná. Ve většině území města má zástavba charakter ucelených sídel vycházející z historického osídlení, byť v případě Zlína v některých případech srůstá do souvislého zastavěného území. Ochrana proti vymezení jednotlivých zastavitelných ploch bez přímé návaznosti na zastavěné území je tak ve zbytku území města Zlína daleko jednodušeji obhájitelná. Samotný charakter zástavby v oblasti „krajiny s pasekářským osídlením“ vychází z konceptu zástavby volně rozptýlené v krajině. Z tohoto důvodu je v současné situaci nanejvýš obtížné stanovit umístění a především přiměřený rozsah zastavitelných ploch, které by bylo možné v této oblasti vymezen.

Rozhodnutí o navrácení návrhu změny územního plánu s pokyny na přeměnu vymezených zastavitelných ploch na území nezastavěné lze opřít o následující body Republikových priorit tak, jak jsou popsány v Politice územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1:

(19) „Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“

(28) „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.“

Je zřejmé, že rozhodnutím zastupitelstva města dojde v porovnání ke stavu po vydání územního plánu v roce 2011 ke snížení hodnoty těchto nemovitostí. Pokud toto snížení ceny naplní parametry

příslušné legislativy (například § 102 stavebního zákona) a vlastníkům pozemků vznikne prokazatelná majetková újma, je namísto řešení náhrad za změnu území.

Argumenty, které staví problematiku rozhodnutí zastupitelstva města Zlína z února roku 2017 do podoby snahy úzké skupiny lidí, která se záměrem nesouhlasí, jsou sice v souvislosti s historickým soudním procesem pochopitelné, v tomto případě jde však o rozhodnutí kolektivního voleného orgánu obce, který specifikoval svůj zájem a důvody pro omezení nové zástavby na určitém území obce.

Obec územním plánem vyjadřuje požadavky na svůj územní rozvoj. Zastupitelstvo obce v tomto případě rozhodlo nikoli o změně již vymezeného, ale fakticky o nevymezení nových zastavitelných ploch územního plánu. Toto rozhodnutí je odlišné od historického rozhodnutí ve stejné otázce, ale v rámci souladu s požadavky všech dotčených orgánů je zcela samostatným rozhodnutím obce o tom, jakým způsobem bude formulován budoucí rozvoj. Pokud by nebylo v moci zastupitelstva zasahovat do podoby územního plánu, stalo by se prakticky pouze dohlížitelem nad jeho pořizováním, bez kontroly a vlivu nad svým územním plánem. Nelze tedy na zásah pohlížet jako na krok směřující k omezení práv jednotlivců, ale jako právo obce ovlivňovat svoji budoucnost na poli územního rozvoje.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

1. Ředitelství silnic a dálnic ČR

Připomínka ze dne 8. 8. 2014

K vybrané dílčí změně 2.09 i.č. 1059 – rozšíření komunikace u OBI:

- s navrženým rozšířením souhlasíme, protože se však jedná o úpravu stávajícího připojení k silnici I. třídy, je nutné před vlastní realizací projednat úpravu s ŘSD ČR, Odborem přípravy staveb Brno, odd. technické podpory.

Protože ŘSD ČR pravobřežní komunikace nesleduje jako silnici I. třídy, nemáme k úpravě připomínky. Řešení Změny č. 2 Územního plánu Zlína nemá vliv na schválenou dopravní koncepci platného územního plánu.

K projednávanému návrhu nemáme připomínky.

Vyhodnocení připomínky: je akceptováno

2. Lesy města Zlína, spol. s r.o.

Připomínka ze dne 30. 7. 2014

Připomínka:

Na základě podnětu orgánu státní správy lesů OMZ MMZL sdělujeme následující stanovisko k uvedené změně územního plánu. Uvedená změna územního plánu překládá stávající vedení VN z okraje lesa a umísťuje vedení VN do lesního porostu na pozemku určeném k plnění funkce lesa p.č. 314/1 v k.ú. Malenovice u Zlína. Touto změnou územního plánu by došlo k narušení celistvosti lesa, snížení zpevňující a ochranné funkce lesa.

Lesní porost 201F9 je tvořen kvalitním smíšeným porostem dubu zimního se spodní etáží habru. Umístěním VN by došlo k podstatné hospodářské újmě vlastníka lesa.

Z těchto důvodů, jako zástupce vlastníka pozemku p.č. 314/1 v k.ú. Malenovice u Zlína, nesouhlasíme se změnou č. 2 územního plánu ZM2.10, T* 585 přeložka VN k.ú. Malenovice u Zlína.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění:

Plocha T*525 je z návrhu změny vypuštěna.

Na základě aktuálního průzkumu v území bylo konstatováno, že přeložka VN s ohledem na stávající zástavbu, která se v její blízkosti nachází, již není potřebná. Nedojde tedy k narušení celistvosti lesa ani snížení jeho zpevňující a ochranné funkce.

3. XXXXXXXXXX

Připomínka ze dne 29. 7. 2014

Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, veřejnou vyhláškou dne 14. 7. 2014 oznámil návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Tímto návrhem jsou mimo jiné dotčeny pozemky parcela č. 75/2 zahrada a parcela p.č. 78/3 zahrada, v katastrálním území Lužkovice, které jsou ve změnovém návrhu zařazeny k funkčnímu využití jako plocha občanského vybavení ZM2.07 – OV 880. S tímto návrhem nesouhlasím z níže uvedených důvodů.

Na straně 24 návrhu opatření obecné povahy je uveden text a zdůvodnění v tomto znění:

„Plocha OV 880 k.ú. Lužkovice

Přestavbová plocha občanského vybavení – veřejné vybavení v centru místní části Lužkovice. Plocha určená pro posílení občanského vybavení v místě, stanovená výšková regulace zástavby – max. 2NP.

Odůvodnění návrhu plochy:

Plocha je určena primárně pro potřeby města, vybudovat zde úřadovnu Magistrátu města Zlína. Tento záměr vychází z potřeby mít v místní části prostor pro činnosti, spojené s fungováním státní správy a samosprávy města a další činnosti, které budou sloužit veřejnosti ke shromažďování, konání různých zájmových činností, spolků, případně vzdělávání nebo sportu a dalších činností tak, jak je tomu v ostatních místních částech města.“

K výše uvedenému textu uplatňuji následující připomínky:

1) Jsem vlastníkem výše zmiňovaných pozemků a jeho součástí, které jsem si pořídila k zahrádkářskému využití a zřízení doplňkových staveb v době, kdy tato lokalita byla určena pro bydlení a další s tímto účelem navazující činnosti. Oba pozemky se nachází u domu čp. 56, ulice Horní, místní část Lužkovice, a nepatří do centra místní části k ulici Na Gruntech, kterou tvoří nemovitosti v níže položené nadmořské výšce v blízkosti řeky Dřevnice. Předloženou úpravou územního plánu došlo k zásadní změně charakteru pozemků a řešené území v podstatných rysech. Navrhovanou změnou územního plánu se investice vložené do koupě nemovitostí významně znehodnotí.

2) Nelze pominout skutečnost, že od roku 2011 probíhá jednání se starostou obce Želechovice nad Dřevnicí ve věci investičního záměru odkoupení budovy mateřské školky do vlastnictví města Zlína s následujícím využitím: zřízení prostor pro SDH, kancelář místní části Lužkovice, společenská místnost atd. Po vyhodnocení tohoto investičního záměru se město Zlín nabídky nemovitostí (budovy MŠ a přilehlých pozemků) vzdalo. Usnesením Rady města Zlína č. 83/3R/2013 bylo zrušeno usnesení RMZ čj. 31/12R/2012 ze dne 18. 6. 2012, jehož obsahem byl schválen záměr nákupu víceúčelové budovy čp. 405 a s ní souvisejících pozemků v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí za účelem využití pro občany a zájmová sdružení místní části Lužkovice, resp. potřeby města Zlína. Současně však byl tímto usnesením Rady města Zlína schválen záměr na nákup budovy čp. 117 a přilehlých pozemků v katastrálním území Lužkovice, za účelem využití těchto nemovitostí pro občany a zájmová sdružení místní části Lužkovice.

3) Nelze tedy pominout fakt, že na základě usnesení Zastupitelstva města Zlína č. 12/19Z/213 byl převeden do vlastnictví města Zlína mimo jiné pozemek p.č. 239 k.ú. Lužkovice, lokalita „Na Gruntech“, přičemž součástí tohoto pozemku je budova čp. 117 – rodinný dům, jenž je využíván Jednotným sborem dobrovolných hasičů, ale doposud není zaznamenána změna účelu užívání v katastru nemovitostí ani odpovídající změna v územním plánu Zlína, a to jako plocha OV.

4) Dále na základě usnesení Zastupitelstva města Zlína č. 110/25Z/2014 byla uzavřena kupní smlouva, obsahující výkup nemovitostí v lokalitě „Na Gruntech“, konkrétně byl převeden do vlastnictví města Zlína pozemek parcela č. 2, jehož součástí byl dům čp. 15, a pozemek parcela č. 3, vše k.ú. Lužkovice s tím, že prodávající byl ochoten na vlastní náklady odstranit rodinný dům čp. 15 z výše uvedeného pozemku, aby pozemek byl připraven pro stavbu budovy s víceúčelovým využitím pro potřeby místní části Lužkovice.

Na straně 52 a 53 návrhu opatření obecné povahy je uveden text „*Vyhodnocení dílčí změny ZM2.7 a zdůvodnění vhodnosti navržené plochy OV 880 v porovnání s jinými možnými variantami*“. V obsahu této části materiálu je mimo jiné konstatováno, že se jedná „*o přilehlé zahrady ve svahu západní expozice*“ s tím, že řešené území obsahuje „*stavební objekty*“ a plocha OV 880 bude získána odstraněním budov a proluk.

K této části textu uplatňuji tyto připomínky:

1) Nikde v materiálu není zmínka o tom, že ve skutečnosti se jedná o dva rodinné domy a že odstranění těchto domů by přineslo zvyšující se ekonomické náklady na zřízení plochy občanského vybavení.

2) Z materiálu nelze dovodit, s jakými „jinými možnými variantami“ bylo porovnáváno, jaké variantní řešení bylo provedeno, s jakými dalšími možnostmi výběru plochy OV bylo pracováno, na jakém principu bylo dotčené území vybráno jako nevhodnější tedy na základě jakých skutečností je návrh na změnu územního plánu (zřízení plochy OV) optimálním řešením v dotčené lokalitě.

Závěr:

S přihlédnutím k výše popsaným skutečnostem a ke všem individuálním okolnostem tohoto případu předložený návrh na změnu územního plánu nezohledňuje vykoupené nemovitosti, a potažmo nezohledňuje ani potřeby občanů místní části Lužkovice, nerespektuje vůli Komise místní části Lužkovice ani Zastupitelstva města Zlína, coby nejvyššího orgánu územního samosprávného celku.

Z předloženého návrhu nelze dovodit, proč bylo vytipováno dotčené území, proč se mění charakteristika daných pozemků, a nikoli jiných, jaký legitimní cíl byl při tom sledován, proč byla opětovně nevhodně zvolená koncepce umístění plochy OV, která se rozchází se zavedeným krajinným rázem pro individuální výstavbu rodinných domů, a navíc by tato varianta přinesla s ohledem na svažitost terénu a odstranění stávajících rodinných domů zvýšené finanční zatížení rozpočtu města Zlína.

Vyhodnocení nejlepší lokality pro zřízení plochy občanského vybavení v Lužkovicích bylo provedeno Zastupitelstvem města Zlína, které již vybralo nejvhodnější území a k tomuto rozhodnutí přijalo několik svých usnesení, tzn. že došlo nejen k vykoupení několika nemovitostí, ale došlo i k zamítnutí realizace koupě budovy mateřské školky, tudíž bylo tímto krokem provedeno porovnání s jinými možnými variantami a vyhodnocení nejvhodnějšího území.

Vymezení plochy občanského vybavení v návrhu považuji za rozhodnutí v rozporu se zákonem a principem proporcionality, které vážně zasahuje do práv vlastníků nemovitostí bez jakékoli bližší argumentace, bez řádného zdůvodnění. Pokud hodlá předkladatel vymezit plochy OV, je třeba tento krok řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli při přípravě změny územního plánu v této místní části města Zlína. Zdůvodnění postrádá proporcionalitu nejen ve vztahu k veřejnému zájmu (potřeby občanů místní části Lužkovice), a k vymezení ploše občanské vybavenosti, ale také ve vztahu k vlastnickému právu pozemků dotčených fyzických osob.

Oblast územního plánování představuje proces, ve kterém jde vždy o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. V tomto případě však byla stanovena taková pravidla regulace a uspořádání vztahů v území, že nebyly zohledněny konkrétní místní podmínky a tím došlo k vybočení ze zákonných pravidel územního plánování.

S odkazem na výše uvedené skutečnosti žádám o zrušení plochy OV v navržené lokalitě a navrhuji, aby všechny dotčené nemovitosti byly zařazeny do plochy SO.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění:

Parcely č. 75/2 a 78/3 – ozn. v návrhu změny jako ZM2.07 jsou změněny na plochu smíšenou obytnou SO v souladu s okolní zástavbou.

Město Zlín zakoupilo v roce 2013 v k.ú. Lužkovice pozemky p.č. 240/1, 283/3 a st. 239 - dům č.p. 117 za účelem využití těchto nemovitostí pro občany a zájmová sdružení místní části Lužkovice. Dům č.p. 117 je nyní využíván Jednotným sborem dobrovolných hasičů Lužkovice.

Dále byly převedeny do vlastnictví města Zlína pozemky p.č. 2 a 3, které jsou připraveny pro stavbu budovy s víceúčelovým využitím pro potřeby místní části Lužkovice.

Z výše uvedených důvodů není třeba vymezovat další plochu pro občanskou vybavenost na pozemcích podatelky a tak blokovat její soukromé zájmy, město má nyní potřebné pozemky ve svém vlastnictví.

Pozemky zakoupené městem za účelem doplnění občanského vybavení místní části Lužkovice budou dány do souladu s plánovaným funkčním využitím v rámci zpracování zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

4.

Připomínka ze dne 8. 8. 2014

Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, veřejnou vyhláškou dne 14. 7. 2014 oznámil návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Tímto návrhem jsou dotčeny mimo jiné pozemky katastrálním

území Lužkovice, a to pozemky parcela č. 86 zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí rodinný dům čp. 28, pozemek p.č. 87 zahrada, pozemek p.č. 32/16, 32/17 a 32/19, ostatní plocha, pozemek parcela č. 74 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům čp. 27, pozemek parcela č. 75/1 zahrada a pozemek p.č. 32/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž, přičemž všechny tyto nemovitosti jsou v návrhu vyznačeny jako plocha občanské vybavenosti ZM2.07 OV 880. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím a uplatňuji ve stanovené lhůtě proti tomuto využití pozemků následující připomínky.

Jsem vlastníkem výše zmiňovaných pozemků, na kterých stojí 2 rodinné domy a samostatně stojící garáž, které jsem si pořídila za účelem bydlení, k zahrádkářskému využití a k poklidnému vesnickému způsobu života v ekologicky přívětivém prostředí. Jedná se o stabilizované území, které bylo historicky vždy využíváno pro individuální bydlení, přičemž touto úpravou došlo k zásadní změně charakteru pozemků dotčených vlastníků a řešeného území v podstatných rysech.

Územnímu plánování je dána zákonná role prostředku harmonizace poměrů na území jím regulovaném, s přihlédnutím k rozhodným místním okolnostem a skutečné situaci, přičemž změna územního plánu města Zlína představuje zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, a proto zásahy do vlastnického práva musí být činěny na základě zákona a prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Pokud budou muset vlastníci nemovitostí, na jejichž pozemky bude mít změna územního plánu vliv, snášet dopady opatření obecné povahy do svých práv, měli by vědět, jaké potřeby k těmto změnám vedly, zvláště když se jedná o takové zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník ochoten snášet.

Vymezení území ZM2.07 OV 880 jako plochu občanského vybavení na výše označených pozemcích považuji za rozhodnutí v rozporu se zákonem a principem proporcionality, které vážně zasahuje do práv vlastníků nemovitostí. Pokud hodlá pořizovatel vymezit plochy jako plochy občanského vybavení, je třeba tento krok řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli při rozhodování o přijetí změny územního plánu v této místní části města Zlína, což předložený návrh neobsahuje a to zejména proto, že z předloženého návrhu nelze dovodit, proč bylo vytipováno dotčené území jako vhodné pro výstavbu občanského vybavení, vhodnost je pouze konstatována, stejně jako je konstatováno, že vhodnost byla porovnána s jinými možnými variantami, avšak nelze dovodit s jakými. Není tedy jasné, proč se mění charakteristika daných pozemků, a nikoli jiných, jaký legitimní cíl byl při tom sledován, proč byla opětovně nevhodně zvolena koncepce umístění ploch občanského vybavení, která se rozchází se zavedeným (letitým) krajinným rázem pro individuální výstavbu rodinných domů, a dále není jasné, z jakých důvodů bylo uvážení o zástavbě se smíšenou funkcí (SO), které jsem navrhovala, zamítnuto.

Zdůvodnění postrádá proporcionalitu nejen ve vztahu k veřejnému zájmu a k ploše občanské vybavenosti, tj. umístění plochy občanského vybavení, prostorové uspořádání území atd., ale také ve vztahu k vlastnickému právu pozemků dotčených fyzických osob. Každý zásah do vlastnického práva musí šetřit podstatu a smysl základních práv. Jedním ze základních ústavních požadavků na právní regulaci je, aby byla prováděna podle zásad minimalizace zásahu do právní sféry jednotlivce, tady tak, aby omezení svobody jednotlivce rozhodnutím většiny byla pokud možno zdrženlivá a založená na vážných a racionálních důvodech, a pokud již je k nim přikročeno, aby byla provedena tím nešetrnějším rozumně dosažitelných způsobem. To platí i pro regulaci pomocí nástrojů územního plánování. Navržená plocha občanské vybavenosti označená pod OV 880 zabírá mé dva rodinné domy i s přilehlými pozemky a samostatně stojící garáží, a tím mi způsobí takový zásah, že pro výstavbu rodinného domu či pro zahrádkářské využití nezůstává ani metr pozemku, takže schválením nastane úplná blokáce pozemků.

Předložený návrh změny č. 2 územního plánu Zlína považuji za nezákonné omezení vlastnického práva vlastníka pozemků, za neodůvodnitelné nakládání s dotčeným územím a libovůli, která povede k významnému snížení hodnoty majetku a za návrh, který obsahuje neúplné informace o skutečné situaci v místní části Lužkovice.

Proti vůli vlastníka a bez řádného zdůvodnění potřeby a výběru právě této plochy vydalo Zastupitelstvo statutárního města Zlín již dne 15. 12. 2011 opatření obecné povahy č. 1/2011 – „Územní plán Zlína“, v němž v části týkající se výše uvedených pozemků byly vymezeny tyto pozemky jako plocha občanské vybavenosti – OV 880. Rozhodnutím krajského úřadu ze dne 20. prosince 2012 ve zkráceném přezkumném řízení podle ust. § 98 správního řádu za použití ust. 97 odst. 3 správního řádu byl územní plán na této ploše zrušen. Přestože jsem po tomto zrušení navrhovala na mých pozemcích plochu se smíšenou funkcí (SO), nebylo mi vyhověno, a opětovně jsou navrhovány s funkčním využitím jako ploch OV.

Od roku 2011 (viz zápis z jednání Komise místní části Lužkovice ze dne 23. 11. 2011 a další zápisy v této věci z roku 2012) probíhala jednání se starostou obce Želechovice nad Dřevnicí ve věci

investičního záměru odkoupení budovy č.p. 405 a pozemků p.č. 1183/1, p.č. 1183/2 a p.č. 1185/3 v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí do vlastnictví města Zlína s následujícím využitím: zřízení prostor pro jednotný sbor dobrovolných hasičů, kancelář místní části Lužkovice, společenská místnost atd. Město Zlín odstoupilo od tohoto investičního záměru (usnesení Rady města Zlína č. 83/3R/2013) a dobrovolně se nabídky nemovitostí vzdalo.

Na základě usnesení Zastupitelstva města Zlína č. 12/19Z/213 byl převeden do vlastnictví města Zlína mimo jiné pozemek parcela č. 239, přičemž součástí tohoto pozemku je budova čp. 117 – rodinný dům, dále pozemek p.č. 238/3 a pozemek 240/1, vše v k.ú. Lužkovice, jež jsou využívány Jednotným sborem dobrovolných hasičů.

Dále na základě usnesení Zastupitelstva města Zlína č. 110/25Z/2014 byla uzavřena kupní smlouva, konkrétně byl převeden do vlastnictví města Zlína pozemek parcela č. 2, jehož součástí byl dům čp. 15, a pozemek parcela č. 3, vše k.ú. Lužkovice s tím, že prodávající byl ochoten na vlastní náklady odstranit rodinný dům čp. 15 z výše uvedeného pozemku, aby pozemek byl připraven pro stavbu budovy s víceúčelovým využitím pro potřeby místní části Lužkovice.

Všechny výše poznačené nemovitosti jsou v katastru nemovitostí zapsány ve prospěch města Zlína, ale doposud není zaznamenána změna účelu užívání v katastru nemovitostí ani odpovídající změna v územním plánu Zlína, a to jako plochy OV. Je důležité podotknout, že osoby, resp. původní vlastníci nemovitostí dobrovolně a rádi nabídli svůj majetek městu Zlínu pro veřejné účely. Několikrát projednávaná nabídka dalších nemovitostí pro účely občanské vybavenosti, byla zamítnuta, z čehož je zřejmá nepotřebnost dalších pozemků pro účely občanského vybavení v místní části Lužkovice, a přesto změnový návrh č. 2 územního plánu neustále trvá na zablokování jiných nemovitostí OV, a tudíž na jejich znehodnocení proti vůli vlastníka a bez řádného zdůvodnění volby právě těchto pozemků.

Územní plánování je činností v obecném zájmu, jehož účelem je najít obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů. Oblast územního plánování představuje tedy proces, ve kterém jde vždy o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. V tomto případě však byly stanoveny taková pravidla regulace a uspořádání vztahů v území, že došlo k vybočení ze zákonných pravidel územního plánování, včetně toho, že zásahy do práv dotčených subjektů nebyly provedeny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, ale diskriminačním způsobem a na základě libovůle a nebyly rovněž zohledněny místní podmínky ani skutečná místní situace, jako možnost využití již vykoupených pozemků Městem Zlín, které Město Zlín získalo v roce 2013 a 2014, a které jsou využitelné pro plochy občanského vybavení, přičemž je nutno podotknout, že Město Zlín mohlo být vlastníkem i dalších nemovitostí, což Město Zlín již nevyužilo, a přesto byl předložen návrh na změnu územního plánu s neodůvodněnou blokací mých pozemků, na základě porušení principu proporcionality a nejen proti mé vůli, vůli Komise místní části, ale i Zastupitelstva města Zlína, coby nejvyššího územního samosprávného celku.

V závěru bych chtěla upozornit, že na ploše označené jako OV 880 se nachází 2 rodinné domy a samostatně stojící garáž, které v případě využití těchto pozemků jako plochy (OV) by bylo nutné v první řadě zbourat, což finančně zatíží rozpočet Města Zlína. S ohledem na již odkoupené nemovitosti, zejména pozemek parcela č. 2 a pozemek parcela č. 3, vše k.ú. Lužkovice, které jsou již volné a připravené pro stavební využití, a které hlavně již byly zakoupeny s cílem postavit na těchto pozemcích budovu s víceúčelovým využitím pro potřeby místní části Lužkovice, a také s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti je nedůvodné zřizovat plochu občanského vybavení na výše označených pozemcích, a proto žádám o zrušení vymezené plochy OV 880 v Lužkovicích a navrhuji v této části území funkční využití pozemků – plochu se smíšenou funkcí (SO).

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění:

Parcely č. 75/2 a 78/3 – ozn. v návrhu změny jako ZM2.07 jsou změněny na plochu smíšenou obytnou SO v souladu s okolní zástavbou.

Město Zlín zakoupilo v roce 2013 v k.ú. Lužkovice pozemky p.č. 240/1, 283/3 a st. 239 - dům č.p. 117 za účelem využití těchto nemovitostí pro občany a zájmová sdružení místní části Lužkovice. Dům č.p. 117 je nyní využíván Jednotným sborem dobrovolných hasičů Lužkovice.

Dále byly převedeny do vlastnictví města Zlína pozemky p.č. 2 a 3, které jsou připraveny pro stavbu budovy s víceúčelovým využitím pro potřeby místní části Lužkovice.

Z výše uvedených důvodů není třeba vymezovat další plochu pro občanskou vybavenost na pozemcích podatelky a tak blokovat její soukromé zájmy, město má nyní potřebné pozemky ve svém vlastnictví.

Pozemky zakoupené městem za účelem doplnění občanského vybavení místní části Lužkovice budou dány do souladu s plánovaným funkčním využitím v rámci zpracování zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

5. Občanské sdružení Za zdravé životní prostředí – Vršava, [REDAKCE] člen výboru

Připomínka ze dne 25. 8. 2014.

Dne 14. 7. 2014 byl na základě § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatelem -Magistrátem města Zlína zveřejněn návrh Změny Č. 2 Územního plánu Zlína. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podávám proti tomuto návrhu následující připomínky:

1. Předložený návrh změny č. 2 územního plánu Zlína (dále jen "předmětný návrh") považuji za nezákonný a požaduji jeho komplexní přepracování. Mám za to, že předmětným návrhem pořizovatel, tedy Magistrát města Zlína, nereflektuje povinnosti, jejichž nerespektování bylo explicitně tomuto pořizovateli vyčteno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č.j. 1 Aos 1/2013-85 (dále jen "předmětný rozsudek").

Pořizovateli je známo z jeho úřední činnosti i z předmětného rozsudku, že plocha označená v územním plánu jako č. 231 je z převážné většiny tvořena vysoce ceněnou zemědělskou půdou s vysokým produkčním potenciálem, konkrétně z 2,488 ha tvoří 2,355 ha zemědělská půda I. a II třídy ochrany. Na této skutečnosti nemůže ničeho změnit stávající způsob jejího obdělávání, jenž pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu uvádí na straně 46. Tvzení obsažené na straně 47 tohoto odůvodnění, že část lokality 231 lze z důvodu historické zástavby vyhodnotit jako nezastavěnou část stavebního pozemku, považuji za nepodložené a žádám o jeho vynětí z tohoto odůvodnění. Stran zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami akcentuji, že zde srovnání variant zastavět či nezastavět předmětnou plochu zcela chybí. Z odůvodnění předmětného návrhu není zjištěné, zda pořizovatel uvažoval nad tzv. nulovou variantou, lokalitu Č. 231 ponechat jako plochu zeleně, nezastavěnou, a co pořizovatele případně od těchto úvah odvedlo.

S poukazem na § 56 odst. 4 stavebního zákona namítám, že v předmětném návrhu pořizovatel ve vztahu k ploše č. 231 věrohodně neprokázal, že jí není možné k zastavění využít plochy v územním plánu již k zastavění vymezené, a zároveň že jí vymezení nové zastavitelné plochy je potřebné. Pořizovatel se nezapomínal skutečnosti, že v lokalitě Vršava, jejíž součástí je plocha č. 231, je dostatek ploch vymezených k zastavění, jež jsou k tomu nevyužity. Připomínkuji tedy předmětný návrh v tom směru, že požaduji, aby se pořizovatel s ohledem na dostatečný rozsah pozemků v lokalitě Vršava již vymezených k zastavění a dosud nezastavěných, zdržel vymezení nových zastavitelných pozemků v lokalitě Vršava a od vymezení lokality č. 231 jako zastavitelné upustil. Poukazují přitom rovněž na bod 52 předmětného rozsudku cit.: "Jestliže vlastníci pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.", na něž pořizovatel nikterak nereflektoval a místo toho přichází s nepodloženým tvrzením o nezastavitelnosti (nedostupnosti) 30 % stávajícího nezastavěného, ale k zastavění určeného území, viz str. 34 odůvodnění předmětného návrhu.

Při ověřování potřebnosti nově zastavitelných ploch pořizovatel dle odůvodnění předmětného návrhu vycházel z toho, že územní plán, jehož je předmětný návrh změnou, obsahuje plochy pro zastavění o rozloze 199,63 ha. K prokázání potřebnosti nově zastavitelných ploch užil pořizovatel tzv. urbanistickou kalkulačku. Tento krok pořizovatele nicméně nepřidává na přesvědčivosti a srozumitelnosti odůvodnění předmětného návrhu. Pořizovatel pomocí zadání dvou údajů, a to počtu obyvatel a počtu bytů, vytvořil urbanistickou kalkulačkou vyčíslení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. O hodnověrnosti předloženého vyčíslení lze nicméně důvodně pochybovat. K samotnému výpočtu urbanistickou kalkulačkou uvádím, že pro výpočet byl jako horizont pro stanovení potřebných ploch k zastavění stanoven rok 2026. S rokem 2026 jako rokem, pro něž je počítána potřeba zastavitelných ploch, nepočítá samotný územní plán Zlína, jehož je předmětný návrh změnou. Proč byl pro výpočet zvolen právě rok 2026 nelze z odůvodnění předmětného návrhu zjistit. V odůvodnění územního plánu Zlína pořizovatel také počítal pro výhledový počet obyvatel 80.000 s počtem bytů 36.400, z čehož v územním plánu Zlína dovodil potřebu výstavby 3.200 nových bytů. Naproti tomu předmětný návrh počítá pro výhledových 74.320 obyvatel Zlína s potřebou 7897 nových bytů do roku 2026. Zatímco však územní plán počítal s výchozím stavem bytů 33.200, předmětný návrh počítá s počtem 31.860, viz výpočet urbanistické kalkulačky na straně 35 odůvodnění předmětného návrhu. Oba dokumenty dělí pouze tři roky od jejich vzniku, avšak pomyslně zmizelých až 1.340 bytů.

Urbanistická kalkulačka, již pořizovatel užívá, udává "odpad" bytů za 1 rok ve Zlíně v počtu 70. Obdobné nepodložené změny vstupních údajů lze najít i u užívání ostatních koeficientů, např. podíl nových bytů v rodinných domech se v předmětném návrhu zaokrouhluje na 90 % a průměrná velikost pozemku rodinného domu se z 800 m² v územním plánu nově stanoví na 1.080 m², tedy navyšuje se o 35% (pořizovatel na straně 34 odůvodnění předmětného návrhu přitom uvádí, že se jedná o navýšení o 20%). Všechny změny v předpokladech, včetně shora uváděného koeficientu "nedostupnosti" vedou k vypočtené hodnotě potřebných 196,7 ha nově zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Potřeba nového vymezení zastavitelných ploch tedy pořizovatelem nebyla prokázána, neboť územní plán Zlína již bez lokalit k zástavbě vymezených předmětným návrhem obsahuje dostatek ploch k pokrytí budoucích potřeb pro zástavbu.

Cíl dosažení rovnováhy možnosti uspokojení budoucích potřeb a ochrany území z hlediska jiných veřejných zájmů pořizovatel relativizuje poukazem na snahu o vytvoření "přiměřené rezervy" zastavitelných pozemků. Touto snahou samozřejmě pořizovatel popírá základní cíl územního plánování, a to udržitelný rozvoj území. Pořizovatel si definuje svůj vlastní cíl územního plánování, a to vytvořit převis nabídky nad poptávkou ještě v cílovém období, s poukazem na snahu o zabránění růstu cen stavebních pozemků. V této souvislosti si dovoluji pouze uvést, že tato úvaha pořizovatele je zcela abstrahovaná od vývoje cen ostatních komodit, od substituční nabídky stavebních pozemků v okolních obcích a řady dalších (např. demografických) faktorů, přičemž ani neuvádí, jakou konkrétní hodnotu převisu nabídky nad poptávkou je potřebné dosáhnout a proč právě takovou hodnotu. Odkaz na nezávazný metodický pokyn ÚÚR z roku 2008 nezabavuje pořizovatele povinnosti provést úvahy nad tímto postupem a řádně jej odůvodnit. Lze rovněž dodat, že přebytek nabídky stavebních pozemků je z logiky věci a samotných výpočtů pořizovatele zjevný v průběhu celého horizontu, pro nějž byla potřeba počítána, tedy do roku 2026, a k jeho vyrovnání může dojít až v tomto roce, přičemž je důležité zdůraznit, že do té doby bude územní plán podroben nejméně 3 vyhodnocením dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. S ohledem na znění stavebního zákona a na uvedené nedostatky úvah pořizovatele se domnívám, že pořizovatel překročil při vymezení nově potřebného zastavitelného území rozsah svých pravomocí, uvedl zcela nedostatečné odůvodnění a předmětný návrh tedy postrádá zákonné odůvodnění.

Pokud se pořizovatel na straně č. 36 odůvodnění předmětného návrhu ve vztahu k lokalitě č. 231 uchyluje k argumentaci právní jistotou vlastníků pozemků v lokalitě č. 231, zdůrazňuji, že pořizovatel musí vědět, že český právní řád nikomu nezaručuje právo na konkrétní způsob využití jeho pozemku, tudíž ani právo na možnost pozemek dle libosti zastavět a vlastníci předmětných pozemků jsou již celou řadu měsíců srozuměni s tím, že jim územní plán zastavět pozemky neumožňuje. Odkaz na kontinuitu s neplatnou územně plánovací dokumentací je zde zajisté chybný, když lokalita č. 231 v žádné dříve platné územně plánovací dokumentaci k zastavění legálně vymezena nebyla.

Jak předmětný rozsudek v bodě 49 uvádí cit.: "Zájem na rozvoji obce samozřejmě může s ohledem na konkrétní okolnosti případu převážit nad zájmem na ochraně životního prostředí nezbytným předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváních.", to se však v předmětném návrhu nestalo.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Odůvodnění:

Úvodem je třeba říci, že dokumentaci k projednání nezpracovává pořizovatel, ale projektant, tj. osoba s příslušnou autorizací, která zodpovídá za správnost a úplnost dokumentace.

Dále je třeba zdůraznit, že ani Krajský soud v Brně ani Nejvyšší správní soud svými rozhodnutími nikterak nepředjímal, zda pozemky tvořící stávající plochu č. 231 mohou či nemohou být využity pro individuální bydlení. Závěrem rozsudků bylo zrušení plochy č. 231 pro nedostatečné zdůvodnění jejího vymezení a nedostatečné zdůvodnění posouzení této plochy dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Změna č.2 tyto nedostatky napravuje a to v širších souvislostech. Jedním z nedostatků, které byly pořizovateli soudem vytknuty bylo i to, že nebyla prokázána potřeba navržených, zastavitelných ploch viz. Rozsudek NSS 1 Aos 1/2013-85 citujeme: „Krajský soud sice na s. 29 svého rozsudku nesprávně poukázal na §55 odst. 3 stavebního zákona, učinil tak ovšem pouze podpůrně, pro ucelení své argumentace. Stěžejním důvodem pro zrušení části napadeného opatření obecné povahy v ploše č. 231 však bylo to, že stěžovatel nedostál své povinnosti upravené v § 53 odst. 5 stavebního zákona. Toto ustanovení se na daný případ vztahuje. Postačí proto korigovat právní názor krajského soudu v tom směru, že stěžovatel nebyl povinen prokazovat nemožnost využití dosavadních ploch určených k zastavění, nicméně byl povinen řádně vyhodnotit účelné využití zastavěného území a potřebu vymezení zastavitelných ploch, a to s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

Poživatel tuto chybu odstraňuje, když v odůvodnění je řádně vyhodnoceno účelné využití zastavěného území a potřebu vymezení zastavitelných ploch a to s ohledem na potenciál rozvoje území i míru využití zastavěného území a to nástrojem k tomu určeným tzv. urbanistickou kalkulačkou s použitím aktuálních dat ze sčítání lidu, domů a bytů.

Poživateli není známo, že by se vymezená plocha č. 231 nacházela v I. třídě ochrany. Plocha č. 231 je tvořena výhradně II. třídou ochrany ZPF a žádný předpis nestanoví, že zemědělskou půdu ve II. třídě ochrany ZPF nelze zabírat pro bydlení. Její zábor musí být toliko řádně odůvodněn a kladně projednán s příslušným dotčeným orgánem, což se stalo (kladné stanovisko ze dne 25. 8. 2014).

Formulace obsažená v textu, kde bylo uvedeno, že část lokality č. 231 lze z důvodů historické zástavby vyhodnotit jako nezastavěnou část stavebního pozemku byla vypuštěna – je vyhověno.

Co se týká porovnání s tzv. nulovou variantou bylo na str. 48 uvedeno:

„V návrhu územního plánu bylo území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je využit jako plochy sídelní zeleně (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště. Návrhové plochy pro bydlení v lokalitě Vršavy byly navrženy i z důvodu popsané koncepce rozvoje ploch bydlení ve Zlíně, která je rozvedena v bodu „Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města“ (viz výše). Z hlediska posouzení variant záboru ZPF byla lokalita (její plošný ekvivalent) uvažován mimo území Vršavy. Avšak po vyhodnocení dopadu do ploch ZPF mimo toto území, byla z hlediska zemědělského využití vyhodnocena lokalita na Vršavě jako ta, která bude mít minimální negativní dopad do ploch ZPF, jejich obhospodařování a případně i dalších negativních nebo omezujících vlivů na využití území.

Jedná se o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy. Zemědělská technika nutná k údržbě plochy nemá v lokalitě jiné využití, než údržbu dané enklávy zemědělské půdy. Z hlediska porovnání s obhospodařováním v jiném území, kde zemědělská půda převažuje je tedy lokalita na Vršavě pro zemědělské využití méně vhodná. Dalším důvodem je fakt, že dostupnost této enklávy zemědělskou technikou je možný pouze přes obytná území, případně od severu přes les, který je však součástí systému městské rekreační zeleně (lokalita 551). Obhospodařování a pohyb zemědělské techniky nutné k zajištění minimální údržby zemědělské půdy by tedy mohl narušovat pohodu bydlení v širším okolí území. V případě intenzivního zemědělského obhospodařování zemědělské plochy by provoz zemědělské techniky zatěžoval navazující obytné prostředí vyšší mírou“ (pro srozumitelnost byl doplněn text: Posouzení variant)

Mimo zmíněnou koncepci zahušťování ploch pro bydlení v dobré dostupnosti centra (lokalita se nachází v širším obvodu peší dostupnosti centra města), je tedy vyhodnocena jako jedno z nevhodnějších území pro rozvoj bydlení v širším obvodu centra města. A to i přes vymezenou II. třídu ochrany ZPF. Viz odůvodnění v předešlém bodě **„Odůvodnění celkové urbanistické koncepce, ve vztahu k záboru ZPF“**

§ 56 odst. 4 stavebního zákona neexistuje, domníváme se, že se jedná o § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého vyplývá, že další zastavitelné plochy lze vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Změnou územního plánu č. 2 však v tuto chvíli není navrhováno nic jiného, než bylo v původním platném územním plánu a je doloženo odůvodnění, které územní plán postrádal. Odůvodnění je zpracováno k aktuálnímu datu pořízení změny bez ohledu na to, co je uvedeno v územním plánu s použitím aktuálních znalostí a metodik k tomu určených.

Vzhledem k tomu, že součástí změny č. 2 je aktualizace zastavěného území, **bylo prokázáno**, že k datu 22.5.2014 navrhuje Územní plán Zlína k zastavění celkem 191 ha ploch pro různé druhy bydlení (236 ha návrh územního plánu – 4 ha zrušeno – 41, 19 ha zastavěno). Výpočtem dle URBANKY bylo spočítáno, že město Zlín ke svému rozvoji potřebuje celkem 196,7 ha ploch. Z uvedeného je zřejmé, že územní plán tak navrhuje včetně lokality Vršava č. 231 dokonce o cca 6 ha ploch pro bydlení méně než bylo spočítáno s doporučenou 30 % rozvojovou rezervou. Dle metodiky je doporučována rezerva 20 – 50% právě z důvodu složitosti přeměny zastavitelné plochy v zastavěnou (pro objektivnost byla vzata střední hodnota), což ostatně píše i sám připomínající, když říká, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět (viz. taktéž bod 1 těchto připomínek). Vymezení pozemku jako určeného k zástavbě v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních.

I z těchto důvodů je třeba uvažovat s jistou rezervou a zohlednit i to, že Zlín se nachází v rozvojové oblasti OB 9 vymezenou ZÚR ZK

Potřeba plochy č. 231 je dále odůvodněna na str. 34 -36 v odůvodnění změny a dále na str. 42 - 44.

Je zde prokázáno, že územní plán má v současné době včetně lokality č. 231 navrženo odpovídající množství ploch pro bydlení s ohledem na demografický vývoj. Oproti předešlému územnímu plánu je navrhováno dokonce o 24 ha ploch pro bydlení méně. A dále, že plocha č. 231 je navržena v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a dle podmínek novely stavebního zákona a urbanistických požadavků na bydlení.

Co se týká prokázání potřeby vymezení dané plochy metodou tzv. Urbanistické kalkulačky uvádíme:

Urbanistická kalkulačka je nástroj, který byl pořízen právě za účelem výpočtu potřeby zastavitelných ploch. Jak je uvedeno i v odůvodnění projekt podpořilo Ministerstvo pro místní rozvoj.

Na rozdíl od demografických a statistických údajů, které jsou použity v územním plánu a které jsou poplatné době, ve které územní plán vznikl tj. jeho Rozbory a průzkumy sloužící jako podklad pro zpracování územního plánu byly pořízeny v roce 2007, jsou údaje použité k dnešnímu výpočtu převzaty z aktuálních údajů vzniklých v roce 2013 na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a dalších, průběžně poskytovaných ČSÚ a upřesněny na aktuální situaci k termínu výpočtu tj. jak uvedeno v odůvodnění k datu 22. 6. 2014.

Pořizovatel nemá důvod pochybovat o správnosti a přesnosti tohoto výpočtu a nastavení celé „kalkulačky“, která pracuje z přesnými statistickými údaji. Tato „kalkulačka“ byla již použita v rámci aktualizovaných Územně analytických podkladů, konkrétně z jejich doplněných podkladů pro zpracování rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaných Institutem regionálních informací v roce 2012. Z výpočtu vyplynulo, že Zlín potřebuje pro svůj rozvoj celkem 347,2 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Menší potřeby rozvojových ploch v aktuálním výpočtu bylo dosaženo z toho důvodu, že na rozdíl od Institutu regionálních informací, který uvažoval s rezervou – nedostupnost pozemků 70 %, pořizovatel přistoupil k reálnějšímu číslu – 30% a to z důvodů vyjmenovaných na str. 34 -36. Vypočtená potřeba 7897 bytů na kterou je poukazováno jako na rozpor oproti tomu co bylo vypočítáno v územním plánu je chyba, která vznikla při opisu údajů z tiskového výstupu, za kterou se omlouváme.

Správně má být 1897 bytů.

Rok 2026 je vzat proto, že obvykle se pro bilancování používá 10 -15 let. Územní plán je koncepční, plánovací dokument, tzn. že navrhuje rozvoj města na určitý horizont. Jestliže byl územní plán vydán v roce 2011 tak + 15 let je rok 2026. Vyhodnocení využitelnosti zastavěného území je zakomponováno ve výpočtu, když je v něm uvažováno s tím, že 20% výstavby lze realizovat v zastavěném území (bylo na str.34), kde je také uvedeno, že průměrná velikost pozemku pro zástavbu, dříve nepřesně odhadnuta na 800 m² (nyní aktualizováno na 1110 m²) je ve výpočtu zvětšena o 20 %, což je podíl na komunikacích, veřejných prostranstvích a zeleni, které jsou součástí zastavěné plochy.

Domníváme se tedy, že potřeba ploch včetně plochy č. 231 byla celkovým odůvodněním prokázána. K výpočtu bylo přistoupeno zodpovědně s vyhnutím se jakýchkoli extrémů a libovůle. Základní cíl územního plánování – udržitelný rozvoj nemůže být popřen tím, že je počítáno s přiměřenou 30% rezervou. Ta naopak, jak je uvedeno i v odůvodnění, vytvoří zdravé a udržitelné podmínky pro bydlení ve městě.

Jak již bylo řečeno výše, velké procento vymezených zastavitelných ploch je nedostupné především z hlediska majetkoprávních vztahů (zejména v okrajových městských částech bývají pozemky prodávány pouze vybraným zájemcům, často členům rodiny). Plochy ve městech jsou mnohdy využitelné pouze za přispění většího investora, který pozemky nejprve vykoupí, scelí a následně přemění na stavební parcely. Složitý proces od vymezení zastavitelné plochy po její přeměnu ve stavební pozemky je natolik náročný, že se často více než polovina záměrů vůbec neuskuteční. Při vymezování zastavitelných ploch se dříve počítalo i se 100% rezervou. Odůvodnění bylo dále dopracováno a zpřesněno na základě výsledků projednání.

2. Považuji za nepříhodné, že pořizovatel v rámci odůvodnění záboru zemědělského půdního fondu v lokalitě č. 231 používá na straně 18 odůvodnění předmětného návrhu argumentaci, že lokalita č. 231 složená z půd I. a II. třídy ochrany byla do návrhu územního plánu Zlína zapracována poté, co bylo z návrhu odstraněno jiné území se stejným stupněm ochrany zemědělské půdy, na základě stanoviska dotčeného orgánu. Postup pořizovatele k lokalitě č. 231 je v oněch souvislostech od počátku nekonceptní, vymezení lokality č. 231 přichází pouze navzdory stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Z odůvodnění opatření obecné povahy přitom vůbec nevyplývá, že by navrhované řešení bylo porovnáváno alespoň s tzv. nulovou variantou.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Na str. 18 odůvodnění není nikde napsáno, že lokalita 231 se skládá z půd I. a II. třídy. Naopak je zde uvedeno, že lokality 231 je složena z části převzaté ze změny 94A vydané dne 14. 2. 2008 a byla rozšířena poté, co byly na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí vypuštěny lokality na půdě I. a II. třídy, na kterých se velkovýrobně hospodařilo (v současné době je vydáno stanovisko nové, opět kladné, včetně odůvodnění).

Rozšíření této lokality se jeví jako nejlepší náhrada za vypuštěné plochy, neboť se jedná o území v návaznosti na stávající zástavbu, s dobrým dopravním napojením, s dostupnou technickou infrastrukturou a s dostupnou městskou hromadnou dopravou na osluněném svahu s dobrou orientací bez špatných klimatických vlivů. Tedy území ideální pro bydlení. Konceptně spojuje stávající zastavěné pozemky v jeden celek, prověřené územní studií. Na rozdíl od připomínkových se domníváme, že návrh je koncepční a je zdůvodněno, proč k němu bylo přistoupeno navzdory II. třídě ochrany ZPF viz. str. 18 a 19 a str. 42 a další.

3. Kategoricky namítám proti posuzování lokality č. 231 jako proluky. Mám za to, že pro takové posouzení lokality Č. 231 není elementární důvod. Důsledek takového posouzení, tedy skutečnost, že v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky Č. 501/2006 Sb., v proluce neplatí stanovené odstupy mezi stavbami pro bydlení, by popřela argumentaci pořizovatele o maximálním předpokládaném využití lokality.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se částečně

Odůvodnění:

V tomto případě se nejedná o proluku ve smyslu stavebního zákona, ale jedná se o proluku ve smyslu volného místa mezi sídlištěm Jižní Svahy a zástavbou na Vršavě, částečně propojenou stávající zástavbou, která je touto lokalitou logicky doplněna. Text byl upraven.

Není jasné jak s tímto souvisí § 25 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb., který řeší vzdálenosti staveb od hranice pozemků.

4. Považuji dále za nezákonný návrh vymezení plochy Č. 231, aniž by tato byla posouzena jako nově vymezovaná lokalita k výstavbě. Tvrdí-li pořizovatel na straně 39 odůvodnění předmětného návrhu, že lokalita č. 231 je plochou stabilizovanou, a že byla posouzena orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, není tomu tak. Upozorňuji pořizovatele i orgán ochrany zemědělského půdního fondu, že předmětný rozsudek ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219, konstatují, že odkazované posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu bylo nezákonné a z tohoto důvodu byl územní plán Zlína v plochách č. 231 a Č. 525 zrušen. Jakékoliv odkazování na stanovisko (posouzení) dotčeného orgánu uvedenými rozsudky označeného za nezákonné nemůže vést k jinému než nezákonnému opatření obecné povahy. Tato skutečnost je naprosto zřejmá, pořizovatel si tudíž nemůže vystačit s odkazovaným nezákonným stanoviskem orgánu zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Na str. 39 odůvodnění není nikde tvrzeno, že plocha 231 je plochou stabilizovanou. Je zde uveden výčet ploch, u kterých bylo změnou územního plánu aktualizováno zastavěné území. Tzn., že u celých ploch nebo jejich částí, jak je uvedeno konkrétně u plochy 231, je změněna hranice zastavěného území ve smyslu § 58 stavebního zákona a v souvislosti s tím, je aktualizován i zábor ZPF. Navíc je na str. 39 uvedeno, že tyto plochy byly v minulosti posouzeny orgánem ochrany přírody.

Stanovisko dotčeného orgánu soud nezrušil.

Plocha 231, která je projednávána v rámci této změny je orgánem ochrany zemědělského půdního fondu opětovně posuzována a bylo k ní uděleno kladné stanovisko s patřičným odůvodněním.

Nejedná se o žádnou nezákonnost.

5. Požaduji vysvětlení, kde se ve vymezené ploše Č. 231 vzalo 1,61% využití plochy, neboť tato byla v územním plánu vedená jako návrhová. Byla-li někdejší plocha Č. 231 o rozloze 2,488 ha účelově rozšířena na v předmětné změně udávaných 2,49 ha, považuji takovéto jednání pořizovatele za naprosto účelovou snahu směřující k obejití povinností stanovených městu Zlín, tedy i pořizovateli jako jeho orgánu, v předmětném rozsudku.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

V ploše 231 jsou dle katastru nemovitostí 2 stavební objekty. Tzn., že 1, 61 % této plochy je zastavěno. Zaokrouhlení 2,488 na 2,49 není obcházení čehokoli, ale pouhá matematika.

6. Za nezákonné považují odkazování pořizovatele na územně plánovací dokumentaci, jež byla nahrazena stávajícím platným územním plánem Zlína a odkazování na funkční vymezení lokality zrušené správním soudem. Dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu se lokalita, jejíž funkční vymezení stanovené (novým) územním plánem bylo správním soudem zrušeno, považuje za lokalitu bez územního plánu. Na takto "bílé místo" neplatí žádné územním plánem stanovené limity využití území a lze v něm rozhodovat pouze v mezích stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Odkazování se na složení lokality č. 231 ze dvou částí, z nichž jedna je údajnou změnou Č. 94A, je zcela nepřipadné a nezákonné. Dále je vhodné doplnit, že při schvalování změny Č. 94A zrušeného územního plánu, na níž se pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu odvolává, došlo k zásadnímu pochybení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, neboť ten posoudil pozemky zahrnuté do změny jako zemědělské pozemky III. třídy ochrany, přičemž jejich BPEJ odpovídalo II. třídě ochrany.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Odůvodnění:

Citujeme z rozsudku 1 AOs 1/2013:

„...pochybil i Ministerstvo životního prostředí jakožto dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, neboť vydalo souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu, aniž byly splněny podmínky dle § 5 odst. 1 zákona a ochraně zemědělského půdního fondu. Nezabývalo se tím, jak jsou využity plochy, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené územně plánovací dokumentaci. V lokalitě Vršava šlo konkrétně o to, zda již byla vyčerpána plocha č. 94 A, která po vydání nového územního plánu tvoří součást větší plochy č. 231, tedy zda je třeba tuto dříve vymezenou plochu k zastavění rodinnými domy ještě dále rozšiřovat, a tak zvyšovat zábor kvalitní zemědělské půdy.“

Je tedy zcela zákonné se touto lokalitou zabývat. V době, kdy dotčený orgán lokalitu 94 A (změnu územního plánu z roku 1998) posuzoval, byla třída ochrany v této ploše III. Toto bylo konečně popsáno i na str. 48 odůvodnění.

Pokud chce projektant potažmo pořizovatel odůvodnit změnu územního plánu je jeho povinností vycházet ze všech dostupných podkladů, které má k dispozici. Jedním z nich je bezesporu i změna 94A a Územní plán Zlína platný do doby, než byla jeho část zrušena rozsudkem soudu.

7. K argumentaci pořizovatele právní jistotou ve vztahu k předcházejícímu územnímu plánu a údajně vykoupeným pozemkům k zástavbě uvádím, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět (viz taktéž bod 1 těchto připomínek). Vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázku, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Územní plán opravdu nezaručuje to, že na vymezené ploše územním plánem bude možné postavit rodinný dům. Nejedná se o pozemky stavební. Tyto lze vymežit pouze územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Je-li v odůvodnění hovořeno o právní jistotě vůči lidem, kteří si zde pozemky zakoupili, je to s ohledem na to, že tyto pozemky koupily dle platné změny územního plánu, změny 94A z roku 2008, která v době, kdy byla zrušena část územního plánu v ploše 231, byla již nepřezkoumatelná. Jinými slovy řečeno občané, kteří si zde pozemky zakoupili, nebudou mít ani možnost, aby o územní rozhodnutí požádali, zůstane-li toto území bez návrhu plochy pro bydlení.

8. K výrokové části předmětného návrhu uvádím, že doplňující podmínky využití předmětné plochy č. 231 jsou nejasné, neurčité a neodpovídají odůvodnění. Podmínka zpracování územní studie není ukotvena v čase, resp. ve vztahu k územnímu plánu pořizovatel neuvedl lhůtu pro její pořízení odlišnou od lhůty obecné, uvedené v územním plánu, jenž se předmětným návrhem pouze doplňuje. V samotném územním plánu je pro územní studie požadované územním plánem stanovena lhůta 6 let od jeho vydání. Tato lhůta je sama o sobě zjevně v rozporu se stavebním zákonem, neboť

neumožňuje naplnit smysl a účel § 55 odst. 1 stavebního zákona o povinném vyhodnocení územního plánu, jež má pořizovatel povinnost předložit zastupitelstvu do 4 let od vydání územního plánu. Vyhodnocení územního plánu bez možnosti vyhodnocení potenciálu výstavby v plochách, jejichž využití je územními studii podmíněno, nelze považovat za úplné, tudíž ani za řádné. Ve vztahu k předmětné ploše ovšem není v předmětném návrhu stanoven termín žádný, což vede k neurčitosti takové podmínky. Stran podmínky respektování etapizace výstavby lze pouze uvést, že územní plán města Zlína nezná etapizaci, nelze v této věci na něj nikterak odkázat a samotný výrok předmětného návrhu je absolutně neurčitý, neboť uvádí požadavek na "respektování navržené etapizace výstavby". Takový návrh ovšem v textové části výroku zcela chybí, podmínka je tudíž nesplnitelná a nelze k ní v územním řízení přihlížet. Nadto uvádím, že jakákoliv etapizace zástavby předmětné plochy je zcela zjevně nesmyslným zneužitím tohoto institutu stavebního zákona. V lokalitě Vršava, ale i v ostatních částech Zlína jsou platně územním plánem vymezeny bezmála dvě stovky doposud nezastavěných rozvojových ploch určených k individuální bytové výstavbě a v lokalitě Vršava je rovněž bezpočet stavebních proluk mimo předmětnou plochu, shora uvedené platně vymezené rozvojové plochy a proluky musí s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona dostat přednost před dalším vymežováním zastavitelných ploch. Návrh etapizace zástavby v jakékoliv podobě zároveň nemůže svědčit k naplnění podmínek ochrany zemědělského půdního fondu, neboť etapizací se pouze v čase odkládá využití tohoto vzácného přírodního zdroje, nezabraňuje se tomuto využití, není zde tedy naplněn smysl a účel § 4 zákona č. 334/1992 Sb. Lze rovněž uvést, že stavební zákon nedává žádné vodítko pro posouzení naplnění podmínky zastavění. Takovéto vodítko nestanovuje územní plán ani předmětný návrh, tudíž sám pořizovatel v roli stavebního úřadu, jenž tuto podmínku bude v navazujících řízeních zkoumat, může "zastavěním" pozemku uvažovat např. pouhou realizaci inženýrských sítí na pozemcích. Je tedy zjevné, že etapizace ze své stavebním zákonem vymezené podstaty nemůže sloužit k ochraně zemědělského půdního fondu a její stanovení jako podmínky rozhodování v území v předmětném návrhu je natolik neurčité, že zkoumání jejího naplnění se stane prvkem libovůle správního uvážení pořizovatele v roli stavebního úřadu, což nutně povede k nezákonnému rozhodování v navazujících správních řízeních. Neurčité a nesrozumitelné podmínky samozřejmě nelze po adresátech regulace nikterak vymáhat. Jinak řečeno, současná podoba doplňujících podmínek pro využití předmětné plochy je svou účinností rovna jejich úplné absenci.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění:

Podmínka zpracování studie byla vypuštěna vzhledem k tomu, že lokalita je v současné době již územní studií prověřena.

Doplňující podmínky byly upraveny tak, že etapizace byla vypuštěna a plocha 231 byla rozdělena na dvě na 231 – dříve změna č. 94A a 1084.

9. K pořizovateli proklamovanému bezproblémovému napojení předmětné lokality na dopravní a technickou infrastrukturu uvádím, že se nejedná o pravdivé tvrzení. Plocha Č. 231 je z veřejného prostranství (silnice na ulici horní Vršava VII) napojitelná pouze přes nanejvýše 5,5 m široký pruh pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, ve vlastnictví statutárního města Zlína. Uvedená šíře pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, neumožňuje na tomto pozemku vystavět dopravní spojení (pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu) dle § 22 odst. 2 vyhlášky Č. 501/2006 Sb., a to ani pro jednosměrný provoz. Uvedené skutečnosti jsou pořizovateli bezpečně známé z jeho úřední činnosti coby stavebního úřadu, neboť o této věci v prvním stupni již 3 krát vedl správní řízení, pokaždé bez pravomocného rozhodnutí ve prospěch žadatele o vydání územního rozhodnutí. V rámci pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, by navíc bylo nezbytné umístit veškerou technickou infrastrukturu, což ochranná pásma těchto sítí prakticky neumožňují. Věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu, potažmo pořizovateli, musí být známo z jejich úřední činnosti, že předmětná plocha se navíc vyznačuje velmi složitými geologickými a hydrogeologickými poměry (geologicky nestabilní území trvalého skrytého sesuvu a komplikovaná problematika odvodu povrchových a srážkových vod), což předložený návrh zcela pomíjí.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Jak bylo výše uvedeno o komplikovanosti tohoto území z hlediska složitého geologického a hydrogeologického není pořizovateli nic známo, vzhledem k tomu, že takovýmto údajem nedisponuje v územně analytických podkladech. Z čeho pramení takováto znalost území občanského sdružení v zastoupení pana [redacted] není známo, neb z připomínky se to nelze dočíst.

Z „Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území“ vyplývá, že ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná

pozemní komunikace široká nejméně 2,5, m a končící nejdále 50 m od stavby, což je v tomto území bohatě splněno. Jak již bylo ale správně řečeno připomínkujícím, otázka zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit a není to ani smyslem územního plánu, který v měřítku 1:10 000 ani nemůže postihnout detaily územního a stavebního řízení. Územní plán je koncepčním dokumentem. Není jeho smyslem posuzovat, kam se vejde technická infrastruktura k domům, když tuto v takovémto detailu ani nenavrhuje. Její umístění však připouští jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Ostatně § 22 vyhlášky 500/2006 Sb. se vztahuje k vymezení pozemků, nikoli ploch, které řeší územní plán.

10. Dále považuji za vnitřně si odporující jednotlivá tvrzení o lokalitě Č. 231 obsažená v odůvodnění předmětného návrhu. Na straně jedné pořizovatel uvádí, že plocha Č. 231 navrhuje zástavbu jediné zde stávající zeleně na stranu druhou se na tuto zeleň odvolává jako na hodnotu území, kterou je potřebné respektovat. Prohlášení lokality Č. 231 prolukou za současného vyjádření potřeby rozvolněné zástavby a výškové regulace do 2 NP rovněž nedává smysl, ledaže by zde byly postaveny sice nízkopodlažní, ale velice rozsáhlé objekty k bydlení. Vnitřně si odporující je i omezení využití území plochy Č. 231 provedením územní studie za současného dovětku, že pro část plochy takto omezené již pořizovatel územní studii má k dispozici. V odůvodnění předmětného návrhu lze rovněž nalézt tvrzení, že v ploše Č. 231 není navrhována rozvolněná výstavba (str. 47), což popírá totéž odůvodnění tvrzením o zaevidované územní studii s rozvolněnou zástavbou, aby počet domů byl minimalizován s ohledem na ochranu přírody a krajiny, a s ohledem na charakter okolního území", viz str. 19.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění:

Některé nepřesné formulace v odůvodnění projektanta byly vypuštěny, odůvodnění bylo formulováno lépe.

11. Považuji za nezákonné, že pořizovatel pro požadovanou územní studii pro lokalitu Č. 231 v souladu s § 43 odst. 2 věta druhá stavebního zákona nevymezil zadání dle § 30 odst. 2 stavebního zákona (obsah, rozsah, cíle a účel), tedy problémy, jejichž řešení by dle § 30 odst. 1 stavebního zákona mohlo významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území lokality, by měla územní studie přinést. Samotný fakt, že si potřebnosti územní studie pro danou lokalitu je vědom i sám pořizovatel, nasvědčuje tomu, že se jedná o lokalitu problémovou. Nedokáže-li pořizovatel určit, které problémy mají být územní studií řešeny, nelze takový požadavek považovat za zákonný. Dále zdůrazňuji skutečnost, že pokud nebude územní studie ze strany pořizovatele včas zajištěna, ztrácí takový požadavek pro rozhodování v území relevantnost a stavební úřad není oprávněn po stavebnicích územní studii požadovat. Jedná se tedy i v případě řádného vymezení o limit využití území prchavý či jinak řečeno pouze zdánlivý. Odkazuje-li v odůvodnění předmětného návrhu pořizovatel na územní studii ke změně č. 94A neplatného územního plánu, zdůrazňuji, že se jedná o územně plánovací podklad, jež není možné využít, neboť vychází z odlišných Obecných premis stanovených dnes neplatným územním plánem a sloužil k jeho provedení.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění:

Podmínka zpracování územní studie byla vypuštěna vzhledem k tomu, že lokalita je v současné době již územní studií prověřena.

12. Závěrem uvádím, že lokalita Zlín-Vršava disponuje uceleným a stabilizovaným vymezením zastavitelných ploch, jejichž kapacita je v rámci platného územního plánu zcela dostačující. Vymezení těchto zastavitelných ploch proběhlo v rozsahu, ve kterém je možno provést jejich postupné využití, včetně logického a funkčního napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, aniž by při tom mělo docházet k výskytu negativních vlivů na celkový charakter území a jeho hodnot. Navrhovaná změna funkčního využití plochy 231 BI vzhledem k jejímu charakteru, poloze a rozsahu by naopak již představovala neúnosné zatížení celé lokality a zásadní negativní zásah do jejího charakteru a hodnot, dále likvidaci ekologicky cenných ploch, narušení souladu civilizačních a přírodních prvků v území a v neposlední řadě také trvalé narušení pohody bydlení v dané lokalitě.

Na základě shora uvedeného se domnívám, že pořizovatel opětovným začleněním plochy č. 231 do územního plánu Zlína se shodným funkčním využitím, jež bylo pravomocně zrušeno správním soudem a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným

odůvodněním, předkládá dotčeným orgánům státní správy a krajskému úřadu, zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy. Vyjadřují přesvědčení, že i v případě, že by snad tyto správní orgány nekonaly, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že opětovně proti nezákonnému vymezení plochy č. 231 v územním plánu Zlína zasáhne správní soud.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Z opětovného projednání změny č. 2 s dotčenými orgány a z nového výpočtu prokázání potřeby zastavitelných ploch k aktuálnímu datu nevyplývá, že by lokalita Zlín-Vršava byla v rámci města fenoménem ať již z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu na kterém je intenzivně zemědělsky hospodařeno nebo z hlediska urbanistického a kulturního. Nenachází se zde žádný limit území, který by musel být respektován, ani žádná hodnota území, která by musela být chráněna, či jinak zohledněna mimo vymezený územní systém ekologické stability. Nachází se zde však atraktivní, kvalitní a zdravé životní prostředí, ideální pro bydlení v rodinných domech.

Chyby, na které bylo oprávněně poukázáno, byly odstraněny a dotčené orgány tak mají možnost se k upravené dokumentaci opětovně vyjádřit.

Závěrem lze pouze podotknout, že argumentace připomínkových odkazující se neustále na pravomocný rozsudek soudu, kterým byla lokalita zrušena a záměrné ignorování a zpochybňování řádného vyhodnocení potřeby této plochy pro bydlení považuje pořizovatel za snahu vyhnout se přiznání si toho, že i jejich domy narušily původní kvalitní životní prostředí i zemědělský půdní fond a není relevantní to, že jejich domy byly postaveny dříve, neboť vlastnické právo všech vlastníků musí mít stejný zákonný obsah.

Jestliže v dané lokalitě domy stojí, příjezdová komunikace k novým domům splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírodního prostředí v dané lokalitě není natolik intenzivní, resp. není žádný, pak není dán zákonný důvod, pokud je prokázána potřeba této plochy v rámci města Zlína, aby na Vršavě nemohly stát další rodinné domy.

6. Vlastníci nemovitostí v lokalitě Vršava – 43 podpisů

Připomínky ze dne 27. 8. 2014.

Námítky k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlín,-plocha BI231, RH486 a P 1079 (Vršava) a okolní "zastavěné" plochy zrušené rozsudkem Krajského soudu v Brně 63A 3/2012-100

Tyto námítky podáváme jakožto vlastníci nemovitostí v lokalitě Vršava dotčení na svých právech výše uvedenou částí návrhu Změny č.2 ZM2.02 územního plánu. Vyjadřujeme tímto zásadní nesouhlas s možností zastavění plochy BI 231 (dále také jako „předmětná plocha“) a dále s tím, jak byly v rozporu se skutečností vymezeny některé plochy v jejím okolí jako stabilizované plochy individuálního bydlení.

Pro pořádek podotýkáme, že podle původně platného územního plánu nebyla předmětná plocha a plocha severovýchodně od ní vůbec určena k zastavění. Změna územního plánu č. 51, která měla část z tohoto území zanést mezi zastavitelné plochy, nebyla - částečně i díky našemu vyjádření - schválena. Teprve změnou č. 94A, jejíhož projednání jsme se bohužel opomněli aktivně zúčastnit, byla do územního plánu zanesena pod číslem 1094A Br plocha, která se nachází v místě předmětné plochy. Návrh nového územního plánu se znovu snažil umožnit zástavbu v dané lokalitě (území severozápadně od ulice Horní Vršava VII), ale rozhodnutím Krajského soudu v Brně došlo v části ploch č.231, Č. 486 a souvisejících ploch 525 a č. 1079 ke zrušení Opatření obecné povahy.

Změna č.2-ZM2.02 vymezuje některé dosud nezastavěné plochy v území v rozporu se skutečností jako stávající zastavěné plochy (stabilizované plochy individuálního bydlení červená barva). Jedná se zejména o plochu mezi předmětnou plochou 231 BI a lesem na severovýchod od ní. Zde se sice nacházejí dva staré rodinné domy, ale zbytek této plochy je ve skutečnosti louka, která stávajícím územním plánem není vůbec určena k zastavění a rozhodně se pro individuální bydlení neužívá. S vymezením této údajně stabilizované plochy individuálního bydlení proto zásadně nesouhlasíme - jedná se o skrytou snahu umožnit zástavbu dosud nezastavěné louky.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

K výše uvedenému pro pořádek upřesňujeme, že Krajským soudem v Brně byla rozsudkem č. 63A3/2012-219 zrušena plocha č. 231 a plocha č. 525. Změnou územního plánu je sice aktualizováno zastavěné území ve smyslu ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona, ale aktualizace se týká převedení zastavěných parcel ze zastavitelných ploch do ploch zastavěných viz výkres základního členění. Děje se tak na celém správním území města a to z důvodu, že pořizovatel, resp. projektant napravuje chyby, které mu vytkl soud, což bylo provést podrobnou analýzu potřeby zastavitelných ploch. Tuto

bylo možné udělat k aktuálnímu datu pořízení změny č. 2, nikoli zpětně. Změnou nedochází ke změně již vymezeného zastavěného území, resp. ke změnám funkce v území mimo zrušené části.

Na vysvětlenou lze pouze uvést, že stabilizovaná, zastavěná plocha, na kterou je poukazováno, se již jako stav vymezovala v předešlém územním plánu a to na základě toho, že v mapovém podkladu byla zakreslena stavba. Louka mezi stavbami pak byla zapracována jako proluka (prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění) ve smyslu § 58 stavebního zákona. Změna č. 2 v tomto území však neřeší nic nového, tudíž nemůže být tato lokalita předmětem připomínek.

K návrhu plochy BI 231 vyjadřujeme zásadní nesouhlas, a to z následujících důvodů:

1. Nedostatečné dopravní a technické napojení

Předmětná plocha nemá ve Změně č. 2 územního plánu uspokojivě vyřešeno dopravní napojení na stávající pozemní komunikace (a na technickou infrastrukturu, zejména na kanalizaci). Návrh územního plánu neodpovídá jasně a jednoznačně na otázku, jak bude dopravní napojení řešeno - obsahuje pouze návrh plochy veřejného prostranství (žlutou barvou) jako pokračování stávající ulice Horní Vršava VII, ovšem bez jasného rozlišení, do jaké kategorie pozemních komunikací by toto prodloužení mělo být v budoucnu zařazeno.

Podle výhledové intenzity dopravy, charakteristiky území a obecných technických a ekonomických souvislostí by měla být návrhová kategorie komunikace stanovena jako místní a splnit požadavky na tuto kategorii komunikací kladené. Jenže uvedený dopravní koridor byl již v minulosti posuzován jako možné dopravní spojení v lokalitě (v územním řízení sp.zn. MMZL-SÚ-11528/2010/Do týkajícím se vybudování základní technické vybavenosti pro rodinné domy na pozemcích p.č. 3691/1, 3691/2 a 3691/3 v k.ú Zlín). Z vyjádření příslušných úřadů vyplynulo, že se jedná o nedostatečné dopravní napojení vzhledem k následujícím skutečnostem:

- a) Přístupová komunikace by musela být navržena jako obousměrná, vzhledem ke stísněným poměrům by však mohla mít šířku pouze 5,0 m - její podstatná část v délce cca 40 m by musela mít dokonce šířku pouhé 4,5 m. Z hlediska bezpečnosti provozu je taková šířka pro obousměrný provoz zcela nedostatečná. Budoucí přístupová komunikace se navíc nachází v trase, která je v platném územním plánu označena jako "hlavní pěší trasa v území" (a tak i fakticky současná převážně nezpevněná polní cesta slouží). Přesto by nemohla být vzhledem k malé šířce vybavena chodníkem a musela by sloužit pro smíšený pěší a automobilový provoz. Není ani vyřešeno, jak a kam má být tato komunikace odvodněna. Z uvedených důvodů lze dopravní spojení označit za celkově kapacitně nevyhovující pro daný účel (*rozpor s § 20 odst. 4 vyhlášky Č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rozpor s § 17 odst. 2 vyhlášky Č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, rozpor s ČSN 73 6110 pro projektování místních komunikací v platném znění*).
- b) Přístupová komunikace má navazovat na stávající ulici Horní Vršava VII. Ta však byla navržena jako slepá, má šířku pouze 5,5 m a není vybavena chodníkem ani po jedné straně. Vpuštění jakékoliv nové průjezdní dopravy do této ulice (bez dalších opatření, např. vybudování chodníku na ulici Horní Vršava VII) představuje porušení pravidla, že připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích (*rozpor s § 23 odst. 1 vyhlášky Č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území*).

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Změna č. 2 skutečně navrhuje k ploše č. 231 veřejné prostranství, kterým by se plocha měla připojit na vybudovanou komunikační síť. Není v rozporu se zákonem, nebyla-li v územním plánu stanovena konkrétní kategorie a třída pozemní komunikace. Již ze samotného slova plánování je zřejmé zaměření tohoto procesu do budoucna. Tento charakter samozřejmě plyne i ze základního vymezení cílů a úkolů územního plánování uvedených v § 18 a 19 stavebního zákona. Nicméně v současné době je dle informace oddělení dopravně správních řízení v této ploše vydáno platné stavební povolení MMZL 110035/2010/ODaSH na pozemní komunikaci. Tímto stavebním povolením je zde povolena veřejná místní komunikace se šířkou 5 m, která je v místě zúžení při vyústění na ul. Horní Vršava povolena zúžit na šířku 4,5 m. Správní orgán se z tohoto důvodu připomínkami více nezabýval. Navíc z žádného předpisu nevyplývá, že když je komunikace v současné době slepá,

nemůže v budoucnu pokračovat. Šířka stávající příjezdové komunikace 5,5 m je šířka vzhledem k tomu, že se jedná o komunikaci místní, více než dostačující a splňuje podmínky normy ČSN 736110. Toto však není předmětem řešení územního plánu, ale následných stavebně správních řízení. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro to, aby potřebné parametry technické infrastruktury mohly být v území povoleny. Nutno dodat, že územní plán nevymezuje pozemky dle § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ani neumisťuje stavby dle § 23 téže vyhlášky na které je v připomínce chybně poukazováno. Územní plán vymezuje plochy v souladu s § 3-19 vyhlášky 501/02006 Sb. Co se týká odkanalizování lokality, toto je předmětem taktéž územního řízení. ÚP sice řeší koncepci technické infrastruktury, ale ne v podrobnosti, která je určena regulačnímu plánu a územnímu rozhodnutí. Ostatně podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístit související technickou a dopravní infrastrukturu v každé zastavitelné ploše.

2. Vliv na odtokové poměry

Výstavba na předmětných pozemcích bude mít obrovské negativní dopady na odtokové poměry v území. To je zřejmé již z toho, jak odtokové poměry ovlivnilo pouhé (nepovolené) vykácení starého sadu na p.č. 3691/1,3691/2 a 3691/3 v k.ú Zlín nacházejících se bezprostředně pod předmětnou plochou na stejném svahu.

Předmětná plocha se nachází ve svahu. Již dnes dešťová voda, dosud zadržovaná retenční funkcí sadu, při každém i mírně silnějším dešti zaplavuje přilehlé pozemky a komunikace. Původní přírodní vodoteč na jižní straně lokality je po provedených zásazích přetížena, dochází k vymílání koryta a podemílání přírodních svahů, množí se lokální sesuvy.

Stav je již nyní kritický, žádný z odpovědných orgánů jej neřeší a výstavba na předmětné ploše by představovala další zátěž, a to prakticky bez možnosti jakéhokoliv řešení. Podle stanoviska odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína ve výše citovaném v územním řízení sp.zn. MMZL-SÚ-11528/2010/Do totiž nelze srážkové vody z pozemků pod předmětnou plochou odvést přímo do povrchových vod ani do jednotné kanalizace (pro předmětnou plochu bude s největší pravděpodobností platit totéž). Podle hydrogeologického posudku předloženém v témže územním řízení zároveň platí, že nelze srážkové vody v lokalitě zasakovat kvůli riziku sesuvů.

O nutnosti zkoumat vliv na hydrogeologické poměry hovoří i metodický pokyn MŽP k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu. Návrh Změny č.2 územního plánu však tento problém zcela pomíjí. Požadujeme, aby byl nejprve proveden hydrogeologický rozbor území a navrženo komplexní řešení jeho odvodnění jako podmínka případného schválení návrhu územního plánu.(rozpor s § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rozpor s článkem" odst. 3 písm. d) metodického pokynu MŽP č. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu).

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Výše uvedená připomínka je směřována k územnímu řízení, které zde probíhalo. Územní rozhodnutí však není vydáno a pořizovateli nejsou detaily známy i vzhledem k tomu, že není účastníkem územního řízení. Územní plán se ve svém zdůvodnění odtokovými poměry zabývá v podrobnosti jemu náležející. Na str. 47 odůvodnění bylo uvedeno: V lokalitě dílčí změny ZM 2.01 nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde.

Řešení odvádění dešťové (srážkové) vody ze zpevněných ploch je nutno řešit dle platné legislativy (vyhl. 501/2006 Sb, § 20 a vyhl. 268/2009, § 6, odst. 4 ve znění pozdějších předpisů) podle místních podmínek a podrobností stavby.

Takovéto vyhodnocení této problematiky postačilo i dotčenému orgánu státní správy, Ministerstvu životního prostředí ČR, který k návrhu změny udělilo kladné stanovisko.

Z územně analytických podkladů, které jsou podkladem pro tvorbu územních plánů a jejich změn nevyplývá, že by daná lokalita byla ohrožena sesuvy. Projektant tedy nemá důvod zadávat jako podmínku pro zástavbu vypracování hydrogeologického posudku. Územní plán neřeší detaily příslušející podrobnějšímu měřítku, potažmo územnímu a stavebnímu řízení.

Vymezení pozemku k zastavění, samo o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemku jako zastavitelného v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázku, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby.

3. Neodůvodněné zabírání zemědělské půdy

Podmínkou zástavby v daném místě je přednostní zastavění plochy 164 schválené již v původním územním plánu města.

Současná plocha č. 164 z velké části dosud zastavěna není (podle našeho odhadu je nezastavěno cca 40% plochy). Stavební úřad již dříve umožnil výstavbu rodinných domů na pozemcích p.č. 3691/1, 3691/2 a 3691/3 v k.ú Zlín. Je tedy zjevné, že etapizace stanovená v územním plánu nepředstavuje dostatečnou záruku ochrany ZPF, protože v podání zlínského magistrátu se výklad pojmu "zastavění lokality" stává předmětem libovůle rozhodujícího úředníka stavebního úřadu.¹

Máme tedy za to, že etapizace zástavby obsažená ve Změně č. 2 ZM2.02 platného územního plánu se jako prostředek ochrany ZPF na předmětné ploše neosvědčí. Nadto je třeba uvést, že orgán územního plánování by měl podle metodického pokynu MŽP k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu zkoumat využití pozemků v obci komplexně a vzít tak v úvahu například i sousední dosud nezastavěnou plochu 162 na Nivách. Konečně podotýkáme, že v návrhu územního plánu byla stávající plocha Č. 164 zcela účelově zredukována a její velká část byla označena jako stabilizovaná plocha individuálního bydlení (červená barva). To je v příkrém rozporu se skutečností, kdy se z dosti velké části jedná o nezastavěné pozemky (například celá západní strana ulice Horní Vršava VI).

Vzhledem k výše uvedenému se domníváme, že předmětnou plochu vůbec pro zástavbu v územním plánu vymezit nelze, neboť rozvojových ploch je v místě dostatek a tlak na vymezování dalších nelze legitimně odůvodňovat poukazy na to, že jejich využití je komplikováno majetkoprávními otázkami, jako to činil orgán územního plánování dosud. Jedná se přitom o významný zábor zemědělské půdy v ploše cca 3,5 ha.

(rozpor s § 55 odst. 3 stavebního zákona, rozpor s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, rozpor s článkem II odst. 3 písm. d) metodického pokynu MŽP č. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu).

¹ "Zastavění plochy" podle našeho názoru neznamená sice nutně fyzické zabránění celé předmětné lokality stavbami (lze tedy zohlednit i stavby teprve povolené), avšak musí se jednat o stavby rodinných a jiných domů, nikoliv o pouhé základní technické vybavení, které lze považovat za pouhou přípravu a stavby samotné se budou povolovat nejprve v následujících letech. Z citovaného dopisu magistrátu je však zřejmé, že už v okamžiku, kdy by na ploše 164 byl povolen byť jediný dům, bylo by možné ji považovat za částečně zastavěnou a "míru" jejího zastavění by mohl úředník pro účely daného řízení posoudit jako "dostatečnou".

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se částečně

Odůvodnění:

Z Územního plánu Zlína nevyplývá, že by podmínkou zástavby lokality 231 bylo přednostní zastavění plochy předchozího územního plánu i.č. 164. V předchozím územním plánu nebyla etapizace navržena. Podmínkou zástavby části plochy 231, dříve řešené změnou 94A bylo, že plocha 164 (z územního plánu z roku 1998) bude zastavěna. Tato podmínka však již neplatí, vzhledem k tomu, že změna č. 94A již neplatí. S vydáním nového územního plánu 15. 12. 2011 byl zrušen územní plán z roku 1998 včetně všech jeho změn. Je tedy bezpředmětné odkazovat se na něco, co již neplatí. Etapizace navržena ve zm.2 byla na základě projednání a jejího zpochybnění připomínkami vypuštěna. Je však pravdou, že z § 55 odst. 4 vyplývá, že další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Územním plánem však v tuto chvíli není navrhováno nic jiného, než bylo v původním platném územním plánu. Z rozhodnutí soudu nevyplývá, že plocha 231 nemůže v územním plánu být, ale toliko to, že její potřeba musí být řádně odůvodněna.

Potřeba plochy 231 je odůvodněna na str. 34 -36 v odůvodnění změny a dále na str. 42 - 44.

Je zde prokázáno, že územní plán má v současné době včetně lokality 231 navrženo odpovídající množství ploch pro bydlení s ohledem na demografický vývoj. Oproti předešlému územnímu plánu je navrhováno dokonce o 24 ha ploch pro bydlení méně. A dále, že plocha 231 je navržena v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a dle podmínek novely stavebního zákona a urbanistických požadavků na bydlení viz níže.

Vzhledem k tomu, že součástí změny č. 2 je aktualizace zastavěného území, bylo prokázáno, že k datu 22. 6. 2014 navrhuje Územní plán Zlína k zastavění celkem 191 ha ploch pro různé druhy bydlení (236 ha návrh územního plánu – 4 ha zrušeno – 41, 19 ha zastavěno). Výpočtem dle „URBANKY“ bylo spočítáno, že město Zlín ke svému rozvoji potřebuje celkem 196,7 ha ploch. Z uvedeného je zřejmé, že územní plán tak navrhuje včetně lokality Vršava č. 231 dokonce o cca 6 ha ploch pro bydlení méně než bylo spočítáno. Ve výpočtu bylo počítáno s tím, že v zastavěném území (na celém správním území města, nelze vytrhnout pouze část Vršavy) lze realizovat v průměru 20% celkové bytové zástavby viz odůvodnění.

K tomu, že bývalá plocha 164 byla účelově zredukována, uvádíme, že součástí změny 2 byla i aktualizace zastavěného území Zastavěné území se do územního plánu zapracovává dle § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo lesních pozemků a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou výjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Za zastavěný stavební pozemek se přitom považuje nejen stavební parcela podle katastru nemovitostí, ale i další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, které tvoří se stavební parcelou a na ní stojícími obytnými a hospodářskými budovami souvislý celek. Stavební proluka není definována a skutečnost, zda pozemek patří do stavební proluky, je posuzována v konkrétních případech v součinnosti s dotčenými orgány a obcí. Některé pozemky nejsou doposud zastavěny, ale jsou ze všech stran obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Tyto pozemky se do zastavěného území zahrnují taktéž. To, že jsou pozemky zahrnuty do zastavěného území však automaticky neznamená, že se na nich může realizovat stavba, viz odůvodnění výše.

4. Vliv na lesní pozemky

Předmětná plocha bezprostředně sousedí se stávajícími lesními pozemky a přinejmenším část přiléhající k lesu do vzdálenosti 50 m od jeho okraje měla být vyhodnocena jako nevhodná pro zástavbu. Zároveň byla účelově jako stabilizovaná plocha bydlení, jak jsme již upozornili v úvodu, označena v rozporu se skutečností i část louky u lesa, která ve skutečnosti tvoří nárazníkové pásmo mezi zástavbou na západní straně ulice Horní Vršava VII a lesem.

(rozpor s §14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon))

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že lokalita byla kladně projednána s orgánem ochrany lesů, nelze dle pořizovatele tvrdit, že by byla vymezena v rozporu se zákonem o lesích. Zástavba lokality byla navíc prověřena územní studií.

Co se týká vymezení louky jako zastavěného území, bylo zde postupováno v souladu se zákonem, tato není předmětem změny územního plánu viz vyhodnocení výše.

5. Vliv na krajinný ráz

Předmětná plocha bude představovat nevhodné pohledové propojení individuální zástavby rodinných domů v lokalitě Vršava se sídlištěm panelových bytových domů věžového typu v lokalitě Jižní Svahy-Česká. Vytvoří tlak na existující biokoridor mezi těmito lokalitami, kterému se nevhodně přibližuje. Bude také znamenat významnou redukci ploch pro rekreaci a zánik charakteru lokality mezi Jižními Svahy a Vršavou, pro kterou jsou charakteristické louky (bývalé pastviny) s roztroušenými starými staveními. V konečném důsledku může jít o první krok k propojení Jižních Svahů a Vršavy, které je z krajinářského hlediska nevhodné a znamenalo by zánik biokoridoru a i přirozených vazeb v krajině.

(rozpor s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Odůvodnění:

V Územním plánu Zlína je území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je navržen jako krajinná zeleň (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště a vytváří tak opačně bariéru mezi ÚSES a samotnou lokalitou pro bydlení, což je v rozporu s tvrzením ve výše uvedené připomínce. Plocha i.č. 231 je opačně navržena tak, aby umožnila zástavbu rodinnými domy a současně respektovala přírodní hodnoty území, i krajinný ráz, které jsou zde dány stávající krajinnou zelení na pohledově exponovaném horizontu, členité kopcovité krajiny. Právě návrhem plochy krajinné zeleně je zaručeno, že nedojde k redukci ploch pro rekreaci, navíc je zde navržena samostatná plocha pro tyto účely a to plocha RH 486. Propojení Jižních Svahů a části Vršava je opačně návrhem územního systému ekologické stability, návrhem plochy krajinné zeleně a návrhem plochy rekreace, vyloučeno.

6. Dopady na stávající zástavbu

Návrh územního plánu naprosto neřeší dopady dopravních nároků zástavby předmětné plochy na hustou řadovou zástavbu v ulici Horní Vršava VII. Zde hrozí, že jakákoliv těžká technika, ať již stavební nebo obslužná, způsobí otřesy a narušení statiky domů, a to vzhledem k minimální šířce komunikace (5,5 m) a bezprostřední blízkosti staveb u ní. Měla by být také vyřešena otázka hlukové zátěže z nárůstu dopravy. Ta může velmi pravděpodobně překročit hygienické limity stanovené zákonem na ochranu veřejného zdraví vzhledem k tomu, že v bezprostřední blízkosti přístupových komunikací, jež nebyly na zvýšenou dopravní zátěž projektovány, stojí bytové a rodinné domy.

(rozpor s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů).

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Sami připomínkující se pouze domnívají, že může dojít k narušení statiky domů a k překročení hlukové zátěže. Vzhledem k tomu, že k navrhované lokalitě vede komfortní komunikace o šíři 5,5 m, což není u jiných lokalit běžné (přístupové komunikace jsou většinou užší), lze se opačně domnívat, že k takovému ohrožení nedojde. Není úkolem územního plánu řešit dopady dopravních nároků zástavby na stávající zástavbu. Toto je zcela v kompetenci věcně a místně příslušného silničního správního orgánu, který může konkrétní situaci posoudit a navrhnout např. vybudování opatření na zklidnění dopravy, dopravní značení apod. Jak již bylo řečeno výše územní plán je dokumentem plánovacím, nikoli realizačním. Zástavba se na plochách navržených územním plánem realizuje v případě, že jsou splněny veškeré požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů na stavby kladených. Navíc od předchozího územního plánu bylo upuštěno od propojení Jižních Svahů s Vršavou vypuštěním navržené komunikace, čímž bylo vyhověno požadavkům občanů této lokality, kdy se právem obávali, že zde bude doprava enormně navýšena, když si část obyvatelů Jižních Svahů bude touto komunikací zkracovat cestu domů. Oproti tisícům obyvatel jižních Svahů je tak doplnění plochy 231 pro cca 20 rodinných domů z hlediska dopravní zátěže výrazně menší zátěží.

7. Vliv na územní systém ekologické stability, posouzení vlivu koncepce na životní prostředí, odůvodnění souladu s udržitelným rozvojem území

Zástavbou předmětné plochy bude zcela nepochybně dotčen územní systém ekologické stability. Dopad na ÚSES vyplývá z předpokládaného nárůstu dopravní zátěže, hluku a ke změně odtokových poměrů v území i z možnosti zásahů do vývoje rostlin a živočichů pohybujících se na přilehlých nezastavěných pozemcích. Zvětšení plochy pro bydlení bude kromě toho představovat významný nárůst počtu obyvatel, zásadní změnu odtokových poměrů, dopad na sousední les i blízký biokoridor, změnu krajinného rázu lokality a snížení její rekreační hodnoty, v příměstském prostředí tak důležité.

Z výše uvedených důvodů by jakákoliv jednotlivá stavba na předmětné ploše měla být předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), tudíž i návrh koncepce předmětné plochy v územním by měl být posouzen z hlediska jeho vlivu na životní prostředí (SEA). Stejně tak by měl být proveden uspokojivý rozbor souladu návrhu předmětné plochy s udržitelným rozvojem území.

(rozpor s čl. 4 odst. 2 a přílohou /I bodem 10 písm. b) (záměry rozvoje měst) směrnice 85/337/EHS a § 10i ve spojení s přílohou č. 8 zákona č. 100/2001 Sb. ve spojení s čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice 2001/42/ES, rozpor s § 47 odst. 3 a § 49 odst. 2 stavebního zákona)

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

V rozsudku Krajského soudu Brno 63 A 3/2012, kterým byla zrušena tato část územního plánu, je zcela jasně konstatováno, že posuzování vlivů na životní prostředí, které probíhalo v rámci územního plánu bylo zcela v souladu s právními předpisy. Námitky navrhovatelů v této věci o tom, že je zapotřebí posoudit plochu v rámci SEA, byly shledány jako nedůvodné. Proces EIA je pak procesem, který předchází územnímu řízení. To co má být posuzováno v rámci EIA pak vyplývá ze zákona 100/1999 Sb. a jeho příloh.

Ve stejném rozsudku je dále konstatováno na str. 31, že nebyla shledána jakákoli dotčenost územního systému ekologické stability.

Shrnujeme: V průběhu let jsme již byli svědky nekoncepčního vyhovování nárokům na rozšiřování zastavitelných ploch v lokalitě Vršava. Předmětná plocha ve své navržené podobě představuje podle našeho názoru překročení únosné zátěže pro přírodu a krajinu a pro životní podmínky občanů v této lokalitě. S podivem sledujeme, že i ty dotčené orgány, které při předchozích změnách územního plánu

dotýkajících se předmětné plochy uplatňovaly alespoň nějaké připomínky (například MŽPL v následujících projednání předmětnou plochu ve svých vyjádřeních zcela opominuly.

Vyhodnocení:

V lokalitě Vršava byly v minulých letech projednány a schváleny 4 změny územního plánu a to zmiňovaná změna 94 A na bydlení, změna č. 68, která navrhovala hřiště, změna 67, která doplnila proluku pro 1 RD na bydlení a změna 60, která navrhovala občanskou vybavenost. Z připomínky nelze dovodit, proč se tyto drobné změny vhodně doplňující území jevíly připomínkujícím nekoncepční.

Lokalita Vršava je územím v návaznosti na stávající zástavbu, s dobrým dopravním napojením, s dostupnou technickou infrastrukturou a s dostupnou městskou hromadnou dopravou na osluněném svahu s dobrou orientací bez špatných klimatických vlivů. Tedy území ideální pro bydlení. Koncepčně spojuje stávající zastavěné pozemky v jeden celek. Navrženou plochou sídelní zeleně č. 225 a 929 je zaručeno začlenění lokality do krajiny a nenarušení systému ekologické stability.

Změnou není vytvářen satelit bez návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu se zvýšenými nároky na údržbu komunikací a svoz odpadů.

Z opakovaného projednání změny č. 2 s dotčenými orgány a z nového výpočtu prokázání potřeby zastavitelných ploch k aktuálnímu datu nevyplývá, že by lokalita Zlín-Vršava byla v rámci města fenoménem ať již z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu na kterém je intenzivně zemědělsky hospodařeno nebo z hlediska urbanistického a kulturního. Co se týká toho, zda je rozšiřování zastavitelného území koncepční či nekoncepční, domníváme se spolu s projektantem, právě naopak, že se jedná o koncepční zásah, který je zcela v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů.

Nenachází se zde žádný limit území, který by musel být chráněn, či jinak zohledněn mimo vymezený územní systém ekologické stability a území s archeologickými nalezišti a 2. třídou ochrany ZPF. Nachází se zde však atraktivní kvalitní a zdravé životní prostředí, ideální pro bydlení v rodinných domech.

Závěrem lze pouze podotknout, že argumentaci připomínkujících, která záměrně ignoruje, či zpochybňuje řádné odůvodnění této plochy pro bydlení, považuje pořizovatele za snahu o znemožnění bydlení v této lokalitě také dalším lidem a vyhnutím se přiznání si toho, že i jejich domy narušily původní kvalitní životního prostředí, hospodaření na zemědělském půdním fondu a že i k jejich domům je používána ta „nedostatečná“ komunikace bez chodníku a není relevantní to, že jejich domy byly postaveny dříve, neboť vlastnické právo všech vlastníků musí mít stejný zákonný obsah.

Jestliže v dané lokalitě domy stojí, příjezdová komunikace k novým domům splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírodního prostředí v dané lokalitě není natolik intenzivní, pak není dán žádný důvod, pokud je prokázána potřeba této plochy v rámci města Zlína, aby na Vršavě nemohly stát další rodinné domy.

7.

Připomínka totožného znění podána jednotlivě výše uvedenými podatelí

Připomínka ze dne 27. 8. 2014.

Vymezení území dotčeného připomínkou

Pozemek p.č. 370/1 v obci Zlín, k.ú. Jaroslavice u Zlína, číslo LV 650, výměra 1346 m², druh pozemku trvalý travní porost.

Připomínka k návrhu územního plánu

uplatněná podle ust. § 50 odst. 3 zák. Č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon").

I.

Obsah připomínky

- [1] Na základě veřejné vyhlášky Magistrátu města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování jako pořizovatele územně plánovací dokumentace, bylo dne 14.

7. 2014 oznámeno na úřední desce města Zlína zveřejnění návrhu Změny Č. 2 Územního plánu Zlína (dále jako "návrh Změny č. 2").
- [2] Předmětem návrhu Změny Č. 2 jsou plochy zrušené rozsudky Krajského soudu v Brně nebo rozhodnutími Krajského úřadu Zlínského kraje. Na základě těchto rozsudků Krajského soudu v Brně a rozhodnutí Zlínského kraje došlo ke zrušení některých částí Opatření obecné povahy Č. 1/2011 -Územního plánu Zlína, který nabyl účinnosti 31. 12. 2011. v souladu s ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona zastupitelstvo města Zlína rozhodlo o pořízení změny Č. 2 územního plánu a zároveň o jejím obsahu.
- [3] Dílčí změnou, jež je mimo jiné předložena v návrhu Změny Č. 2, je změna ZM2 -17 -SP - stávající plocha smíšená výrobní k.ú. Jaroslavice, změna v zastavěném území (dále jako "dílčí změna").
- [4] Jedná se o východní část stávající plochy pozemku p.č. 370/1 v k.ú. Jaroslavice u Zlína, proluka v zastavěném území v rozsahu 1346 m², jež je v katastru nemovitostí vedena jako trvalý travní porost. Dle argumentace v návrhu Změny Č. 2 parcela tvoří jeden celek pod společným oplocením se stávajícím areálem společnosti Stöcklin spol. s r.o., a také protože se jedná o parcelu menší než 2000 m², byla přiřazena ke stávající ploše SP.
- [5] Podávající tímto předkládá připomínku v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě tak jak následuje.

II.

Odůvodnění připomínky

- [6] Dle usnesení Vlády ČR Č. 929 - Politika územního rozvoje České republiky 2008, jako celostátního nástroje územního plánování ze dne 20. 7. 2009, je pro vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci nezbytné dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnotu území.
- [7] Při řešení ochrany hodnot je pak nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel. Pro zajištění kvality života obyvatel je nezbytné zohledňovat nároky dalšího vývoje území a také požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.
- [8] S ohledem na to, že se dílčí změna dotýká území zastavěného především rodinnými domy, není vzhledem k komplexnímu řešení žádoucí povolit změnu v zastavěném území tak, aby došlo ke změně v zastavěném území z trvalého travního porostu a pak k případné další k výstavbě výrobní haly společnosti Stöcklin spol. s r.o. s tím, že by byla narušena krajina v zastavěném území a tím by došlo ke znehodnocení udržování rozmanitosti venkovské krajiny a také k narušení kvality životního prostředí okolních pozemků.
- [9] Rovněž v souladu s ust. § 2 zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny by důsledky navrhovaného řešení měly co nejméně narušovat krajinu a její funkce.
- [10] Cílem každého územního plánování musí být minimalizace necitlivých zásahů do krajinného rázu a to především s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit tak úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území dotčeného připomínkou.
- [11] Jakákoli změna územního plánu musí být řádně odůvodněna, což v tomto případě zcela chybí.
- [12] Podávající tímto nesouhlasí, aby byla připuštěna dílčí změna, a požaduje, aby území dotčené připomínkou bylo nadále v katastru nemovitostí vedeno jako způsob využití trvalý travní porost.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Parcela č. 370/1 v k.ú. Jaroslavice u Zlína je vymezena jako stávající plocha smíšená výrobní SP. Plocha je vymezena v souladu s § 3 a § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Plochy se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti zobrazování územního plánu vymezují zpravidla větší než 2000 m², parcela č. 370/1 má celkovou výměru pouze 1346 m². V tomto smyslu je zpracován i celý územní plán, kdy zahrady jsou zahrnovány do zastavěného území a funkčně podle toho, k čemu přináležejí, zvláště pokud se jedná o proluku, přičemž prolukou se myslí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. V tomto případě, jak je uvedeno v odůvodnění, patří parcela k ploše smíšené výrobní, se kterou tvoří jeden celek pod společným oplocením téhož vlastníka.

Soulad návrhu změny s politikou územního rozvoje posuzuje ve svém stanovisku nadřízený orgán tj. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu. Z uvedeného ani nevyplývá v čem podatelé spatřují nesoulad.

Řešené území se nachází na hranici mezi zástavbou rodinných domů na straně jedné a plochou smíšenou výrobní na straně druhé, jednoznačně však v zástavném území. Vymezením plochy jako

smíšené výrobní není porušen zákon o ochraně přírody a krajiny, neboť plocha nezasahuje do územního systému ekologické stability, nejedná se o zvláště chráněné území ani lesní porost, nedochází k ovlivnění vodního hospodářství ani k ovlivnění zemědělského obhospodařování pozemku. Zároveň nebyl příslušným dotčeným orgánem státní správy shledán negativní vliv na přírodu a krajinu a její funkce. Podatelé ani nijak nedokládají, jaký konkrétní nesoulad zařazením parcely do plochy SP vznikne. Právě proto, že se změna dotýká území zastavěného rodinnými domy, není zde vymezena zahrada, vzhledem k tomu, že v těsné blízkosti této plochy jsou až po její okraj vymezeny plochy bydlení BI a nikoli samostatné zahrady, byť na plochu výroby navazují stejně, jako p.č. 370/1. Územním plánem by měly být zajištěny shodné podmínky pro shodné případy, pokud neexistuje důvod pro odlišný postup, což není tento případ.

Územní plán nemůže předjímat, jakým typem stavby bude předmětná plocha zastavěna. Otázka umístění stavby a její konkrétní podoby je řešena v rámci stavebně správního řízení.

Katastr nemovitostí se neřídí podle funkčního využití parcely v územním plánu. Pozemek bude v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost do doby, než bude změněn jeho druh využití – tuto změnu provádí stavební úřad, nikoli územní plán.

Na výše uvedené území bylo taktéž stavebním úřadem vydáno dne 25. 8. 2014 územní rozhodnutí pro umístění stavby rozšíření areálu společnosti STÖCKLIN spol. s r.o., které je v právní moci a je tak územním plánem respektováno.

8. CREAM uzavřený investiční fond, a.s.; VIZIA, a.s.; PANORAMA REX, spol. s r.o.

Připomínky ze dne 27. 8. 2014.

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, vymezených v návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína, tímto podávají v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující připomínku k návrhu Změny Č. 2 Územního plánu města Zlína (dále jen návrh změny Č. 2 územního plánu), k níže uvedeným bodům:

Podatelé nesouhlasí s navrženým způsobem vymezení koridoru "pravobřežní kapacitní komunikace", konkrétně s vymezením ploch s označením DS 141 a DS 142, jako ploch dopravní infrastruktury (DS) pro stavbu "pravobřežní komunikace", označených v návrhu změny Č. 2 územního plánu jako ZM2.04. Podatelé požadují, aby byly plochy pro "pravobřežní komunikaci" v k.ú. Pršténé a Zlín v novém územním plánu vymezeny při respektování následujících zásad:

- a) Plochy pro "pravobřežní komunikaci", v úseku od místa křížení "pravobřežní komunikace" s "Prštenskou příčkou" po křižovatku "u Lidlu" pod Jižními svahy, budou vymezeny v souladu s vymezením ploch pro existující místní silniční komunikace podle platného územního plánu města Zlína (podél toku Dřevnice -viz příloha č. 1),
- b) Plochy s označením DS 141 (P17, Zlín, DS, kapacitní dopravní propojení, pravobřežní komunikace) a DS 142 (P17, Zlín, DS, kapacitní dopravní propojení - distribuční uzel Čepkov) a graficky uvedené v Hlavním výkrese, výkrese dopravní infrastruktury a výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jejichž vymezení jde nad rámec ploch pro existující místní silniční komunikace podle platného územního plánu města Zlína, budou z návrhu změny Č. 2 územního plánu zcela vypuštěny,
- c) Vymezení ploch pro "pravobřežní komunikaci" v územním plánu umožní její budoucí propojení ze severní strany na hlavní dopravní trasu směrem na Jižní Svahy za účelem odklonu a svedení části toku dopravy mimo část středu města, avšak s minimálními dopady na okolní zástavbu DS 141 a DS 142, vymezené v návrhu změny Č. 2 územního plánu pro "pravobřežní komunikaci" nad rámec v současné době existujícího systému místních silničních komunikací, budou vymezeny pro funkční využití SO.1 -Plochy smíšené v centrální zóně -městské centrum.

Odůvodnění připomínky:

- Obsahem návrhu změny Č. 2 územního plánu je mimo jiné vymezení "pravobřežní komunikace", vedené údolím řeky Dřevnice. Pro tuto "kapacitní komunikaci" (k užití tohoto pojmu viz níže) vymezuje návrh změny Č. 2 územního plánu, jako "Plochy dopravní infrastruktury -silniční doprava - DS" mimo jiné plochy označené v návrhu DS 141 a 142, které zasahují do níže uvedených nemovitostí podatelů. Stavba "pravobřežní komunikace", resp. uvedené plochy, které pro ni návrh změny Č. 2 územního plánu vymezuje, jsou uvedeny v seznamu veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit (část 3.5.7. návrhu opatření obecné povahy - změny Č. 2 územního plánu, str. 31, resp. část G1), str. 9 textové části návrhu změny Č. 2 územního

plánu).

V současnosti jsou podkladním materiálem pro stanovení plochy DS "pravobřežní komunikace" následující dokumenty:

- Politika územního rozvoje ČR (PUR ČR), pořizovatel Ministerstvo dopravy ČR, schválená v roce 2008, kde je v oddílu silniční doprava vymezen koridor "kapacitní silnice" pod označením S9 - vymezení Otrokovice (R55) - Zlín (R49). Podle návrhu aktualizace č. 1 PÚR ČR, zveřejněného na http://www.mmr.cz/getmedia/61d7b821-8d1b-4943-a1d6-8bc46c7e9b1d/vlada_III_bodovy_text.pdf, má být tato "kapacitní komunikace" z zcela vypuštěna (viz str. 18, bod 143. návrhu aktualizace; srov. také "srovnávací text" znění PÚR ČR ve znění navržené aktualizace, str. 52

[http://www.mmr.cz/getmedia/5bfcd9c9-bcb5-4699-ba02-44a726616ec5/vlada](http://www.mmr.cz/getmedia/5bfcd9c9-bcb5-4699-ba02-44a726616ec5/vlada_V_Srovnavaci_text.pdf)

V Srovnavaci text.pdf

- Zásady územního rozvoje Zlínského kraje (ZUR ZK), pořizovatel Zlínský kraj, schválená v roce 2008, ve znění aktualizace z r. 2012, vymezují koridor pro záměr "kapacitní komunikace". v části vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb na území kraje pro koridor Otrokovice (R55) - Zlín (R49) vymezena "silnice I. třídy pravobřežní". Lze očekávat, že v návaznosti na vypuštění tohoto záměru z PÚR ČR může dojít i k jeho vypuštění ze ZUR ZK.

Není tedy zřejmé, zda je "Pravobřežní komunikace" plánována jako stavba republikového (vzhledem k plánovanému vypuštění z PÚR ČR spíše nikoli), nadmístního nebo dokonce jen místního významu, ani zda má jít o komunikaci 1., II. nebo III. třídy, případně místní komunikaci. V současné době není na úrovni města Zlína projednána či schválena jakákoli konkrétní dokumentace či koncepce napojení dopravního systému města Zlína na stávající a plánované silniční komunikace nadmístního významu (zejména na rychlostní silnice R49 a R55).

Neexistuje tedy žádná konkrétní představa o budoucích parametrech "pravobřežní komunikace". To je zřejmé i ze skutečnosti, že "pravobřežní komunikace" je v návrhu změny Č. 2 územního plánu označena jako "kapacitní dopravní komunikace", která "převede stávající i budoucí intenzity dopravy, vycházející z modelových výpočtů výhledových intenzit dopravy. O jejím zatřídění bude rozhodnuto dle aktuální situace po dobudování související dopravní sítě, jak je uvedeno v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu Zlína a jejich odůvodnění" (viz str. 29 návrhu opatření obecné povahy).

Tato skutečnost je dle názoru podatelů sama o sobě v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména ust. § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona (tedy s požadavky konkretizace veřejných zájmů a s hospodárného využívání zastavěného území) a s § 19 odst. 1 písm. e), j) a m) stavebního zákona (s úkoly stanovit podmínky zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a pro ochranu území podle zvláštních předpisů -tedy mj. ve vztahu k vymezení ochranných pásem komunikací podle zákona o pozemních komunikacích). Takovéto "vymezení" předmětné stavby nelze považovat ani za odpovídající obsahu a účelu územního plánu podle § 43 odst. 1 stavebního zákona, podle něž má územní plán stanovit koncepci veřejné infrastruktury, a požadavku odst. 3 téhož ustanovení, které stanoví, že územní plán v souvislostech a podrobnostech území zpřesňuje a rozvíjí cíle územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Rovněž nelze toto vymezení považovat za odpovídající požadavku Přílohy Č. 7, bodu I. 1) b) vyhlášky Č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, podle něž textová část územního plánu obsahuje "koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování". Nelze hovořit o existenci koncepce a podmínek pro umístování u dopravní stavby, u níž není ani stanovena její kategorie.

Především však tento neurčitý status předmětné komunikace, spolu s rozsahem (šíří) ploch, které pro ni návrh změny č. 2 územního plánu vymezuje, představuje neopodstatněný, neakceptovatelný a neproporciální zásah do práv vlastníků pozemků, na nichž jsou tyto plochy vymezeny, včetně podatelů (mimo jiné i z toho důvodu, že není zřejmé, kdo by byl oprávněn k uplatnění předkupního práva k dotčeným pozemkům nebo k podání návrhu na jejich vyvlastnění -zda by šlo o Českou republiku, Zlínský kraj nebo město Zlín).

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Jak je správně zmíněno v úvodu, má být vypuštěna z návrhu aktualizace PÚR ČR 2008 „kapacitní komunikace“, tedy komunikace, která je projednávána změnou č. 2 v plochách DS 141 a DS 142. Aktualizované znění však v době podání připomínky nebylo schváleno a jak město Zlín, tak Krajský

úřad Zlínského kraje návrh připomínkovaly ve lhůtě k tomu určené a požadují ponechání „kapacitní komunikace“ v PÚR ČR i nadále. Připomínky doposud nebyly vyhodnoceny a tak PÚR ČR zatím zůstává jedním ze závazných podkladů pro vymezení koridoru kapacitní komunikace.

O tom, že není nutné specifikovat kategorii navržené komunikace, již jednou rozhodl Krajský soud a to ve svém rozsudku č. 63 A 6/2012 v části 99 a 100, kde je uvedeno, že již ze samotného slova „plánování“ je zřejmé zaměření tohoto procesu do budoucna. Tento charakter plyne i ze základního vymezení cílů a úkolů územního plánování uvedených v §18 a § 19 stavebního zákona. Nic tak nebrání tomu, aby v územním plánu byly vymezeny též stavby dopravní infrastruktury, jejichž realizace je např. z finančních důvodů předpokládána v delších časových horizontech a jejich konkrétní parametry tak nejsou ještě zcela prověřeny. Toto je právě případ pravobřežní komunikace. V případě staveb dopravní infrastruktury je třeba mít na paměti, že doprava není snadno regulovatelná a může se v závislosti na řadě proměnných v čase měnit. Pro účely územního plánování je pak podstatné co nejpřesněji definování funkce a předpokládaný dopravní a urbanistický význam. Změna územního plánu tak definuje komunikaci jednoznačně, jako kapacitní silnici, která má převést stávající i budoucí intenzity dopravy, dále viz odůvodnění na str. 29.

- Návrh vymezuje pro "pravobřežní komunikaci" jakožto "nezatříděnou" silniční komunikaci (tedy případně i silnici II. či III. třídy) plochy (koridor) o šíři v některých úsecích (mimo jiné na pozemcích podatelů až 200 m, což odpovídá stavbě dálnice!). Je přitom zcela zřejmé, že komunikace o této šíři z řady důvodů (mj. finančních) nikdy realizována nebude. S komunikací takového rozsahu nepočítá PUR ČR, ani její připravovaná aktualizace. Podatelé nemohou v žádném případě akceptovat blokování svých pozemků nad nezbytně nutnou mírou, tedy nad rámec konkrétní projektové dokumentace.

Toto konstatování platí tím spíše s ohledem na výše citované týkající se výhledových intenzit dopravy, pro které jsou dostatečné 2 pruhy. Srov. k tomu str. 70 textové části odůvodnění územního plánu Zlína, vydaného opatřením obecné povahy zastupitelstva města Zlína č. 1/2011, kde je k záměru "kapacitní komunikace" výslovně uvedeno, že pro stávající i budoucí intenzitu dopravy "plně postačí 2 pruhy". Dvopruhová komunikace přitom má obvykle šíři cca 20 m, rozhodně nedosahuje šíře 100 m a více. Zároveň ze skutečnosti, že v některých místech má koridor vymezený v územním plánu pro pravobřežní komunikaci šíři pouze cca 20 m, vyplývá, že takováto nebo obdobná šíře bude pro umístění pravobřežní komunikace dostatečná po celé délce komunikace, a neexistuje proto žádný relevantní důvod, proč by v některých místech (například na pozemcích podatelů) měl být tento koridor mnohanásobně širší. Je naprosto zřejmé, že za této situace je vymezení koridoru o šířce až 200 m zcela neodůvodnitelným zásahem do práv vlastníků dotčených nemovitostí a nelze s ním zásadně souhlasit.

Je zcela nesprávné, pokud pořizovatel návrhu změny Č. 2 územního plánu zdůvodňuje vymezení nesmyslně širokého koridoru "pravobřežní komunikace" zněním Zásad územního rozvoje Zlínského kraje a údajnou povinností převzít její vymezení z tohoto dokumentu. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán "v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje". Zásady územního rozvoje podle § 36 odst. 1 stavebního zákona mimo jiné vymezují plochy a koridory nadmístního významu, resp. veřejně prospěšných staveb. Je logické, když je kapacitní komunikace jako záměr nadmístního významu v zásadách územního rozvoje vymezena v širokém koridoru. Stejně logické a zcela nezbytné však je, aby do územních plánů měst a obcí nebyly takovéto koridory přebírány ve stejném rozsahu; povinností pořizovatelů územních plánů je v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona vymezit v rámci koridoru obsaženého v zásadách konkrétní trasu záměru (dopravní stavby) tak, aby toto vymezení mohlo být dostatečně určitým podkladem pro navazující rozhodnutí a zároveň aby omezovalo dotčené vlastníky pouze v nezbytně nutné míře. Tomu odpovídá výše uvedený požadavek podatelů na vymezení ploch DS 141 a DS 142 pro dopravu v rozsahu současného systému místních silničních komunikací, a ostatních částí těchto ploch pro funkční využití SO.1 -Plochy smíšené v centrální zóně -městske centrum.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

ÚP reguluje možné způsoby využití určitého území, je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Plocha pro kapacitní komunikaci byla v návrhu ÚP v souladu s PÚR ČR, ZÚR ZK a na základě územně plánovacího podkladu zpracovaného firmou Mott MacDonald, jemuž předcházela studie proveditelnosti pro tuto komunikaci, navržena a zpřesněna tak, aby případná nevyhnutelná omezení vlastnických a jiných ústavou garantovaných práv byla ústavně legitimní, opírající se o zákonné cíle, a

aby byla činěna pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Podatelci namítané zúžení koridoru kapacitní komunikace bylo v návrhu ÚP provedeno v souladu s výše definovanými zákonnými podklady pro pořízení ÚP, s vyloučením jakékoliv svévole a je důkazem toho, že vymezení bylo činěno tak, aby vlastnická práva byla dotknuta v co nejmenší míře, když v některých místech je zúžení na zmiňovaných 20 m viz doplněná situace v odůvodnění.

Územní plán nemůže vymezit konkrétní trasu, pouze v případě, že by existovala dokumentace pro stavební povolení, není to ani jeho cíl. Územní plán má vymezit plochu - koridor, ve kterém lze budoucí komunikaci umístit a to v dostatečné šíři, aby nemusel být měněn po té, co bude zpracována projektová dokumentace na základě konkrétního zadání a zaměření terénu. Je to stejné jako když je navržena plocha pro bydlení. Ta se také v územním plánu nevymezuje přesně na dům, ale tak, aby se v ní dal dům umístit podle konkrétních představ stavitele a aby se v ní dalo umístit vše, co k domu patří.

To, že je územním plánem někde navržen koridor užší a někde širší (nejužší i nejširší právě v části, která je navrhovatelé napadena) je právě z důvodu, že pro vymezení pravobřežní komunikace byly zpracovány a projednány územní podklady. Dle těchto podkladů bylo seznatelné i výškové uspořádání navržené komunikace a místa, kde jsou navrhovány křižovatky jak úrovňové, tak mimoúrovňové. Plocha pro dopravu má být navržena v dostatečné šíři, protože v ní samotné není realizováno pouze těleso samotné komunikace, ale musí se do ní umístit jak náspy, tak zářezy včetně přeložek technické infrastruktury. Stejně jak je proměnlivý názor na funkci a kategorii komunikace, dle toho jak je realizována dostavba navazující dopravní sítě, jsou proměnlivé i názory na tvary křižovatek. Územní plán proto navrhuje takovou plochu, která je schopna pojmout různá řešení (ta jsou většinou známa až po konkrétním zaměření a projektové dokumentaci). Šířka plochy pro dopravu DS 142 je právě příkladem, kde její vymezení muselo být velkorysejší, protože v této části má být řešen významný dopravní uzel, napojující Jižní Svahy s 20 000 obyvateli s centrem města a s „pravobřežní komunikací“ viz Odůvodnění str. 28-29. Dle metodiky, kterou vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj k vymezování koridorů veřejné dopravní infrastruktury v územním plánu z roku 2014 je stejně jako ve změně č. 2 uvedeno, že je nutno brát v úvahu, že v rámci koridoru, který zasahuje do vlastnické struktury vymezené v katastrální mapě, může v konečné podobě stavba měnit svoji polohu. Nelze tudíž do doby než bude vydáno územní rozhodnutí pro stavbu jednoznačně určit míru ovlivnění jednotlivých pozemků a to z důvodu:

- jednotlivé objekty, tvořící celou objektovou skladbu stavby DI (tj. hlavní stavba i stavby související), nejsou v koridoru znázorňovány. Pro potřeby uskutečnění VPS, resp. celé objektové skladby stavby, lze práva ke všem pozemkům, které jsou dotčeny takto vymezeným koridorem, odejmout nebo omezit (§170 SZ)
- pokud není k dispozici záborový elaborát, kterým jsou identifikovány pozemky nebo jejich části potřebné pro uskutečnění umístění DI včetně souvisejících staveb, není vhodné a ani žádoucí vypisovat předkupní právo
- vyznačení předkupního práva je možnost, nikoli povinnost
- koridor je zpravidla vymezován jako plocha protáhlého tvaru o proměnlivé šířce tak, aby pojala jak bylo výše uvedeno svahy, zářezy, opěrné zdi, stavby mostů, tunely, odvodnění, odpočívadla, protihlukové opatření, apod. a dále stavby vyvolané jako přeložky inženýrských sítí, přeložky účelových komunikací atd.
- vymezovat návrhy DI ve formě koridoru je nutné. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení i při provádění stavby se vyskytnou situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby.

Upřesnění koridoru ze ZÚR ZK je povinností, vyplývající ze stavebního zákona, konkrétně z § 36 odst. 5.

- Vlastnické právo je na ústavní úrovni chráněno čl. 11 Listiny základních práva svobod (dále jen "Listina"). Jakékoli omezení nebo výjimku z určitého základního práva lze uplatnit jen ve prospěch ochrany jiného základního práva nebo ve prospěch ústavně chráněné hodnoty, přičemž tato výjimka musí být zároveň přiměřená k cíli, který se omezením nebo výjimkou sleduje. Ústavní soud opakovaně dovodil tyto závěry z čl. 1 odst. 1 Ústavy, jakož i z čl. 4 odst. 4 Listiny, a zároveň vymezil základní kritéria hodnocení proporcionality posuzování právních norem z hlediska

jejich ústavnosti, (srov. například nálezy ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. Pl. ÚS 41/02, nebo ze dne 14. 7. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 34/04. Tato kritéria lze analogicky uplatnit i v rámci posouzení zákonnosti opatření obecné povahy (územního plánu), jak konstatoval NSS například v rozsudku ze dne 9. 8. 2010, č.j. 4 Ao 4/2010 -195, podle něž *"Poslední krok přezkumu opatření obecné povahy, který je často zásadní, vychází rovněž z bohaté judikatury Ústavního soudu (např. nálezy ze dne 12. 10. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 4/94, publikován pod Č. N 46/2 SbNU 57, nálezy ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. Pl. ÚS 41/02, publikován pod Č. N 10/32 SbNU 61, nebo nálezy ze dne 1. 7. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 9/07), která vnímá princip proporcionality zejména jako základní nástroj při řešení kolize základních práv, případně ústavním pořádkem chráněných veřejných statků.*

Zásadní význam pro výklad obsahu požadavku proporcionality ve vztahu k přezkumu zákonnosti územních plánů má zejména již výše usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120, v němž NSS v této souvislosti především uvedl, že *"Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)".*

K problematice úpravy staveb nadmístního významu v územních plánech se NSS dále vyjádřil v rozsudku ze dne 16. 6. 2011 č.j. 7 Ao 2/2011-127, v němž uvedl že *"Všechny nástroje právní regulace, od ústavních pravidel přes zákony, podzákonné právní předpisy, hybridní akty typu opatření obecné povahy až po rozhodnutí či jiné individuální akty aplikace práva, v sobě tento střet svobody jednotlivce a demokraticky vyjádřené vůle většiny implicitně obsahují. Právě proto je jedním ze základních ústavních požadavků na právní regulaci to, aby byla prováděna podle zásad subsidiarity a minimalizace zásahu do právní sféry jednotlivce, tedy tak, aby omezení svobody jednotlivce rozhodnutími většiny byla pokud možno zdrženlivá a založená na vážných a racionálních důvodech, a pokud již je k nim přikročeno, aby byla provedena tím nejšetrnějším rozumně dosažitelným způsobem."*

V rozsudku ze dne 2. 6. 2011, č.j. 2 Ao 3/2011 -150 pak NSS konstatoval, že *"Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby -v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)."*

Podatelé jsou přesvědčeni, že z níže uvedených důvodů vymezení "pravobřežní komunikace" v napadeném opatření obecné povahy uvedeným základním kritériím a podmínkám "testu proporcionality" nevyhovuje. Kritérium potřebnosti by toto vymezení splňovalo pouze v případě, že by adresáty regulace (dotčené osoby, zejména dotčené vlastníky) co nejméně omezovalo. Zároveň by muselo být splněno kritérium minimalizace zásahů, tedy následek vymezení ploch pro pravobřežní komunikaci (v rozsahu, v jakém jsou v územním plánu vymezeny) by musel být úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu). Tak tomu však dle přesvědčení podatelů v žádném případě není.

Vymezení ploch (koridoru) pro stavbu "pravobřežní komunikace" v navržené šíři, a zároveň jakožto veřejně prospěšné stavby, pro niž lze vyvlastnit či omezit práva k dotčeným nemovitostem, uvedené podmínky nerespektuje. Toto vymezení zcela bezdůvodně a bez ústavně legitimního a o zákonné cíle opřené důvodu, tedy v rozporu s ústavními zásadami proporcionality, subsidiarity a minimalizace zásahu zásadním způsobem omezuje podatele v jejich vlastnickém právu k níže uvedeným nemovitostem, které nabyli v dobré víře a v důvěře v možnost v jejich využití v souladu s platným územním plánem města Zlína. Podatelé přitom upozorňují, že mimo jiné z důvodu nedodržení zásad proporcionality a zákazu diskriminace Krajský soud v Brně zrušil opatření obecné povahy v částech týkajících se ploch DS141 a DS 142 rozhodnutím č.j. 63 A 6/2012-227 ze dne 8. 2. 2013 (viz bod 108 na str. 23 rozsudku krajského soudu). Podatelé jsou toho názoru, že pořizovatel by měl rozhodnutí soudu respektovat a změnit svůj přístup k řešení předmětných ploch, pokud chce předmětné plochy skutečně a smysluplně regulovat.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Poživatel rozhodnutí soudu respektuje. Soud zrušil koridor pro pravoběžní komunikaci proto, že z napadeného opatření obecné povahy nevyplývalo, že by se poživatel otázkou dodržení zásad proporcionality a zákazu diskriminace při vymezení koridoru pro dopravu skutečně zabýval. Tento nedostatek poživatel resp. projektant odstranil, když v odůvodnění zdůvodňuje variabilitu koridoru a na základě předložené připomínky podatele odůvodnění ještě dále doplňuje. Co se týká šíře koridoru je zdůvodněno výše.

- Podatelé v této souvislosti již ve svých námitkách podaných v září 2011, opakovaně uvedli, že nechtějí blokovat rozvoj a dopravní obsluhu centra města Zlína prostřednictvím "pravoběžní komunikace" a jsou proto ochotni umožnit vedení této komunikace po pozemcích ve svém vlastnictví. Podatelé navíc předložili variantu dopravního řešení v předmětném území dle generelu dopravního řešení v Baťově areálu, zpracovaného renomovanou odbornou společností PROJEKTOVÝ ATELIER DUA, s.r.o. (Praha) v červenci 2009 (viz příloha č. 2). General byl v roce 2009 prezentován zástupcům vedení města Zlína i Zlínského kraje. Tento general plně respektoval veškerou územně plánovací dokumentaci, platnou do vydání územního plánu Zlína z roku 2011, a zohledňuje i výhledové kapacity s ohledem na již dnes rozpracované a zahájené investiční záměry v území.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Co se týká zmiňovaného řešení renomovanou odbornou společností PROJEKTOVÝ ATELIER DUA, s.r.o. (Praha) z července 2009, tak toto řešení nebylo nikdy městem odsouhlaseno a nebylo také projednáno a odsouhlaseno dotčenými orgány státní správy, zejména Ministerstvem dopravy ČR nebo Odborem dopravy Krajského úřadu Zlínského kraje. Toto řešení je vytržené z kontextu, nebylo nikdy projednáváno ani jako variantní řešení vedení pravoběžní komunikace ve vztahu k ZÚR ZK a nebylo nikdy předloženo nadřízenému orgánu na úseku územního plánování Krajskému úřadu Zlínského kraje, aby odsouhlasil jeho soulad se ZÚR ZK, což by ani nebylo možné, vzhledem k tomu, že se jedná o malou část bez příslušných vazeb na pokračování průběhu komunikace celým správním územím a nenaplnuje požadavek na vedení kapacitní komunikace. Toto dopravní řešení a požadavek na jeho zpracování je tak naprosto irelevantní.

- Podatelé však nemohou v žádném případě akceptovat "blokování" svých pozemků nad nezbytně nutnou míru, tedy nad rámec šíře, jaká bude pro stavbu "pravoběžní komunikace" skutečně potřebná. Vymezení ploch (koridoru) pro "pravoběžní komunikaci" představuje pro podatele de facto stejný stav, jako by na předmětném území byla vyhlášena stavební uzávěra (srov. § 97 a násl. stavebního zákona). Podatelé jsou omezeni ve svých vlastnických právech k výše uvedeným pozemkům, především na nich nemohou umístit žádné stavby. Takový stav může přitom trvat několik let nebo i desítek let, dokud nedojde k umístění a realizaci stavby pravoběžní komunikace (a následně ke změně územního plánu, která změní vymezení funkčního využití pro "nadbytečné", pro výstavbu komunikace nepotřebné plochy). Až po vydání takovéto změny územního plánu budou podatelé moci se "zbylou" částí svých pozemků, na které nebude komunikace umístěna, opět volně nakládat. V současné době přitom nic nenasvědčuje tomu, že by dokumentace záměru pravoběžní komunikace měla být připravována v blízké budoucnosti.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Odůvodnění:

Z rozhodnutí nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 1/2009 ovšem také vyplývá, že za předpokladu dodržení zásad subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem nebo jeho změnou dojít k omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném územním plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlas dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět jej bez náhrady.

V současné době poživatel zadává zpracování podrobné územní studie, která by měla odpovědět na otázky jaká kategorie a v jakém šířkovém uspořádání je potřeba a jaké křižovatky (úrovňové nebo mimoúrovňové) bude k jejímu vedení zapotřebí. Následně bude změněn územní plán tak, aby zbytečně neblokoval pozemky nad nezbytně nutnou míru.

Pokud by územním plánem a následně územní studií nebyl koridor ze ZÚR ZK o šíři 400 m upřesněn, blokoval by pozemky podatele i jiných v mnohem větší míře.

- Podatelé v této souvislosti upozorňují, že již v době před schválením územního plánu Zlína z r. 2011 připravovali (v souladu se zněním předchozího územního plánu města Zlína) na svých předmětných pozemcích řadu konkrétních projektů. Ve fázi zpracované dokumentace k územnímu řízení se v

současné době nachází např. záměr (projekt) "Revitalizace Baťova areálu, východní část". Při přípravě tohoto projektu podatelé vycházeli mimo jiné z usnesení Rady města Zlína č. 55/17R/2010 ze dne 23. 8. 2010 (viz příloha Č. 3), kterým byl schválen návrh sítě dopravní infrastruktury (páteřní sítě) v areálu "bývalých Baťových závodů Rybníky". V návaznosti na toto usnesení byla dne 6. 10. 2010 uzavřena Dohoda o společném záměru (dále jen "Dohoda") mezi zástupci vlastníků a zástupci podnikatelů v Baťově areálu.

S ohledem na výše uvedené usnesení a Dohodu byly s vědomím města uskutečněny následující kroky: Zájmová lokalita byla geodeticky zaměřena, byl zpracován geometrický plán Č. 1148-2/2011 spol. GEOZET S.r.o., Tř. T. Bati 344, IČ 28281781, který byl řádně projednán se všemi dotčenými vlastníky a předložen v lednu 2011 na katastr nemovitostí. Na základě těchto dokumentů byly pozemky přeparcelovány a byly uzavírány konkrétní závazné kupní smlouvy a budoucí kupní smlouvy o majetkoprávním vypořádání předmětných pozemků tak, aby byly okolní nemovitosti (tedy ty nemovitosti, pro které podatelé navrhují jejich funkční vymezení jako plochy SO.1 -viz příloha Č. 1) a pozemky vyčleněné pro "pravobřežní komunikaci" převedeny na město Zlín za cenu 1 Kč a následně rekonstruovány. Veškeré finanční prostředky, spojené s těmito postupy, byly vynaloženy z prostředků privátních subjektů, přímo zainteresovaných na přípravě rozvoje této lokality, včetně podatelů, a to s vědomím závazků města Zlína, vyplývajících z výše citovaného usnesení a následných postupů.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Tzv. „Dohoda“, na kterou je odkazováno není nic jiného, než schválení záměru na převzetí páteřní sítě komunikací v areálu Rybníky a obsahuje přílohu komunikací, které jsou jejím předmětem. Zástupci vlastníků a podnikatelů zde vyslovují zájem na spolupráci se statutárním městem Zlín a zajištění revitalizace vymezené páteřní sítě pozemních komunikací. Dále jsou předmětem „Dohody“ vymezení páteřní sítě, užívání, majetkoprávní uspořádání, revitalizace a náklady spojené s činností stran. Nikde zde není zmínka o tom, že by se zde měly uskutečnit nějaké jiné další záměry na celkovou revitalizaci areálu, nehledě na to, že v roce 2010, kdy byla dohoda podepsána již byl projednán koncept nového územního plánu, se dvěma variantami vedení pravobřežní komunikace ve stejné poloze, jako tomu je v projednávané změně č. 2. Z dohod a ostatních smluv, které s ní souvisí lze dále dovodit, že společnost Cream a Vizia nabyly pozemky v tomto areálu v roce 2009, takže pokud zde kupovaly pozemky, bylo to v době, kdy platila ÚR ZK s již vymezeným koridorem přes celé toto území o šíři 400 m a koncept nového územního plánu o stejné šíři jako ve změně č. 2.

- Areál již po více než 10 let ztratil prioritní funkci pro výrobu a je postupně otevírán pro veřejnost a komerční využití v něm podnikajících subjektů. Jedná se o plochu bezprostředně kopírující vymezený dopravní koridor pravobřežní kapacitní komunikace (k tomuto vymezení viz následující připomínky). Baťův areál je mimo to zahrnut do "Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji" (materiál dostupný na <http://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuziti-brownfields-ve-zlinskem-kraji-cl.708.html>) Podle této strategie patří mezi cíle pro obnovu a revitalizaci tohoto areálu mj. rekonstrukce a optimalizace dopravní infrastruktury (včetně. parkovacích ploch), rekonstrukce a zkapacitnění technické infrastruktury (rozvody vody, elektřiny, odkanalizování), rekonstrukce a modernizace budov. Nezohledněním všech výše uvedených skutečností ve změně č. 2 územního plánu by se veškeré výše shrnuté kroky a investované finanční prostředky staly zmařenou investicí, resp. nehospodárným plýtváním finančními prostředky soukromých developerů. Zejména by však šlo o porušení výše citovaného usnesení Rady Města Zlína a Dohody. Veškeré na ně uzavřené kupní smlouvy a budoucí kupní smlouvy by se tak staly irelevantními a smluvním stranám by vznikla nenahraditelná škoda na jejich majetku. Rovněž byly popřeny výše uvedené cíle, obsažené ve "Strategii využití brownfields ve Zlínském kraji". Nezohledněním všech těchto skutečností a schválením změny č. 2 územního plánu, pokud by zůstalo zachováno vymezení celé navržené vymezení ploch DS 141, 142 v lokalitě Baťův areál by podatelům vznikly značné škody, spočívající ve zmaření dosud vynaložených investičních nákladů do předmětného území i v ušlých budoucích ziscích. Navržené funkční vymezení předmětných ploch by proto představovalo zásadní, neopodstatněný, neproporciální a neakceptovatelný zásah do vlastnických práv podnikatelů, včetně všech podatelů, kteří se podíleli na výše shrnutých investicích do předmětného areálu, mají eminentní zájem rozvíjet centrum města Zlína, chtějí snižovat vysokou zátěž brownfieldu Baťova areálu obecně a zmírňovat tak negativní dopady z dlouhodobého vědomého neřešení této lokality ze strany města. Navržené funkční vymezení předmětné lokality jako plochy SO.1 • plochy smíšené v centrální zóně -je v plném souladu s výše citovaným usnesením Rady města Zlína, Dohodou, strategickými materiály jak města Zlína, tak Zlínského kraje (srov. výše citovanou "Strategii využití brownfields ve Zlínském kraji") na ně navazujícími, výše shrnutými dosud podniknutými kroky k budoucímu využití území, jakož

i s cíli a úkoly územního plánování. V souladu se závaznými podmínkami pro využití ploch SO.1 musí přípustné vymezení tohoto území zahrnovat mimo jiné možnost výstavby místní (veřejně přístupné) dopravní a technické infrastruktury, ploch parkování a zpevněných ploch.

Vymezení "pravobřežní komunikace" tedy neproporcionálně omezuje rovněž právo podatelů podnikat, garantované článkem 26 Listiny. Podatelé v tomto směru poukazují zejména na náleze ze dne 5.8.2004, sp.zn. I. ÚS 77/03, v němž Ústavní soud mimo jiné konstatoval, že "Pojem "majetek" obsažený v první části článku 1 *Dodatkového protokolu k Úmluvě*, má totiž *autonomní rozsah, který není omezen na vlastnictví hmotného jmění, a nezávisí na formální kvalifikaci vnitrostátního práva. (viz rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci Broniowski proti Polsku 2002). Může zahrnovat jak "existující majetek", tak majetkové hodnoty, včetně pohledávek, na jejichž základě stěžovatel může tvrdit, že na jejich splnění má přinejmenším "Legitimní očekávání" (ésperance légitime/legitimate expectation).*" Dále podatelé poukazují na náleze ze dne 26.4.2005, sp.zn. IV ÚS 167/05, podle nějž "Soudní ochrana legitimního očekávání na uspokojení hmotného zájmu stojí na stejné úrovni jako právo vlastnické. Nárok plyne již z takto dovozovaného práva, neboť legitimní očekávání založená zákonem požívají stejné ochrany jako majetek sám."

Podatelé dodávají, že podle judikatury NSS může porušení principu legitimního očekávání při schválení vydání územního plánu, resp. opatření obecné povahy, být důvodem jeho zrušení soudem (srov. například rozsudky NSS ze dne 7.1.2009, č.j. 2 Ao 2/2008 -62, ze dne 7.1.2009, č.j. 2 Ao 3/2008 -100, ze dne 27.1.2011, č.j. 7 Ao 7/2010 -133 nebo ze dne 8.2.2011, č.j. 1 Ao 7/2010 -92).

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Strategie využití Brownfields ve Zlínském kraji je z roku 2010, tedy z roku, kdy již v ZÚR ZK byl vymezen koridor pro vedení pravobřežní komunikace o šíři 400 m přes celý bývalý areál Baťových závodů. Tato strategie nemá vliv na to, že pořizovatel má za úkol takto vymezený koridor v územním plánu Zlína upřesnit.

- Vymezení ploch pro "pravobřežní komunikaci" rovněž bez rozumných a objektivních důvodů nepřiměřeně omezuje podatele ve srovnání s jinými subjekty, nacházejícími se v obdobné situaci. Je zřejmé, že koridor "pravobřežní komunikace" je v některých místech zúžen s ohledem na dopady do okolní zástavby -viz například plochy DS 142 a 144 ve vztahu k pozemkům p. Č. 1304/8 a 1304/62, na nichž se nachází supermarket společnosti Lidl a p. Č. 1336/2, kde se nachází teplárna společnosti Alpiq. Takovýto postup je v rozporu s ústavními principy rovnosti a nediskriminace.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Odůvodnění:

Alpiq nebyl do plochy dopravy zahrnut jednak proto, že na jeho pozemcích je umístěno strategické zařízení pro město a to rozvodna. Ta zásobuje el. energií celou teplárnu, která zásobuje teplem podstatnou část obyvatel města. Navíc je velmi nepravděpodobné, že by tudy komunikace v budoucnu procházela. Projektant vycházel ze zpracované výše jmenované dopravní studie, ve které je jednoznačně toto území míjeno.

Co se týká společnosti Lidl, obdobně z přiloženého podkladu vyplývá, že stavba nebude zasažena. Jak bylo řečeno výše: Zásadní význam pro výklad obsahu požadavku proporcionality ve vztahu k přezkumu zákonnosti územních plánů má zejména usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120, v němž NSS v této souvislosti především uvedl, že "Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)".

Právě z důvodu minimalizace zásahu nebyly nakonec tyto dva subjekty do plochy dopravy zahrnuty, když z pořízeného podkladu (studie) taková nezbytnost nevyplývala viz situace v odůvodnění.

- Kromě toho by omezení vlastnických práv podatelů vzhledem k jeho rozsahu a důsledkům zcela nepochybně přesáhlo spravedlivou míru (pro bližší vysvětlení tohoto pojmu lze opět odkázat na výše citovanou judikaturu NSS, zejména usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21.7.2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120 -NSS zde použil formulaci „jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet“). NSS opakovaně konstatoval, že v takovýchto případech vždy vzniká ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny, a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (i z

tohoto hlediska je nepřipustné neurčité vymezení, resp. neprovedení kategorizace "pravobřežní komunikace" -viz výše).

V této souvislosti NSS v citovaném usnesení svého rozšířeného senátu dále uvedl, že ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona (které s účinností od 1. 1. 2012 upravuje postup a podmínky náhrady za změnu určení pozemku v územním plánu ze zastavitelného na nezastavitelný) zjevně nepokrývá všechny možné případy, kdy změna územního plánu způsobuje takový zásah do vlastnického práva, že je nezbytné za něj v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny) poskytnout náhradu. Dále pak NSS výslovně konstatoval, že *"pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než -má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého“ práva -dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LZPS za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně*. Podatelé jsou nuceni konstatovat, že v případě vydání změny Č. 2 územního plánu, obsahující navržené vymezení ploch pro "pravobřežní komunikaci" na jejich pozemcích, by se tímto postupem domáhali náhrady veškerých škod, včetně ušlého zisku, za znehodnocení svých nemovitostí a s nimi souvisejících investic.

Vzhledem k tomu, že jak již bylo uvedeno, město Zlín nemá v současnosti k dispozici jakoukoli předprojektovou či projektovou dokumentaci pro řešení stavby "pravobřežní komunikace" a pravděpodobně ani žádnou konkrétní představu o budoucím dopravním řešení této lokality, požadují podatelé ponechat i v novém územním plánu prozatím vymezení ploch pro existující místní silniční komunikace v rozsahu podle dříve platného územního plánu města Zlína (podél toku Dřevnice). Případné plochy a koridory pro nové dopravní stavby, sloužící k napojení dopravního systému města Zlína na silniční komunikace nadmístního významu, mohou být v územním plánu vymezeny formou jeho změny až na základě rozhodnutí příslušných orgánů o konkrétní podobě budoucího napojení dopravního systému města Zlína na rychlostní komunikace R49 a R55.

Podatelé proto navrhují a žádají, aby funkční využití ploch DS141 a 142 pro silniční dopravu (pro "pravobřežní komunikaci") bylo omezeno na nejnižší možnou míru a aby v rozsahu, v němž přesahuje vymezení současného systému místních silničních komunikací, bylo změněno na funkční využití SO.1 -Plochy smíšené v centrální zóně -městske centrum.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Není pravdou, že město nemá k dispozici žádnou předprojektovou přípravu. Jak již bylo výše uvedeno, disponuje město několika studiemi, ve kterých při vymezení plochy pro vedení kapacitní silnice vycházelo. Mimo to disponuje materiálem, který zpracovalo centrum dopravního výzkumu pod názvem „Strategické zhodnocení významnosti pravobřežní komunikace, ze kterého mimo jiné vyplývá že:

Město Zlín je jedním z nejvýznamnějších rozvojových center České republiky a přirozeným centrem Zlínského kraje. Aglomerace města se vyznačuje výrazným, orograficky podmíněným, liniovým uspořádáním, díky čemuž je kostra silničních komunikací tvořena jedinou silnicí I. třídy I/49, která prochází přímo centrem města se všemi negativními důsledky vysokých intenzit dopravy.

Navržená síť nadřazených komunikací se sestává z rychlostních silnic R55 a R49, jež se setkávají na tzv. Moravské křižovatce u Hulína s dálnicí D1, a modernizované silnice I/57, která severojižním směrem zajišťuje spojení rychlostních silnic R48 a R49 údolím Bečvy. Taková konfigurace nadřazené sítě však nesleduje potřeby některých rozvojových os Zlínského kraje, zejména v souvislosti s propojením Vsetínska s jižní částí kraje (Uherské Hradiště) a východními okresy Jihomoravského kraje (Hodonín, Břeclav) lokalizovanými v národní rozvojové ose OS11. Bez vybudování Pravobřežní komunikace by tak veškerá doprava, včetně těžké nákladní dopravy, byla směřována po stávajícím průtahu silnice I/49 přímo centrem Zlína.

Po vybudování nového propojení Moravy a Slovenska pomocí rychlostní silnice R49, jejímž úkolem je převedení intenzit dopravy ze silnice I/50 (přechod Starý Hrozenkov), bude na stávající silnici I/49 převedeno dopravní propojení Uherskohradištska a také Otrokovice a Napajedel (kde se nacházejí významné průmyslové podniky jako Fatra nebo Barum Continental) východním směrem na Slovensko. Tento dopravní tok pak ještě umocní dobudování evropsky významných dopravních tahů vedených údolím Váhu – dálnice D1 na Košice s vazbou dále na východ do Ukrajiny a Ruska a také postupné budování Vážské vodní cesty, která bude ve své II. etapě ukončena v Púchově, který tak bude pro celý Zlínský kraj nejbližším přístavem.

Doprava ze západní části rozvojové oblasti Zlín (OB9) a obcí lokalizovaných v rozvojové ose OS11 jižně od OB9 nelze v úseku mezi Otrokovici a Lípou uvažovat po silnicích R55 a R49 neboť trasa Otrokovice – Lípa po uvažované Pravobřežní komunikaci je o více než 60 % kratší než varianta po silnicích R55 a R49 (20 km oproti 46 km). Vzhledem k rozdílné výši poplatků výkonového zpoplatnění

Ize předpokládat zejména v nočním období, kdy jsou nižší intenzity dopravy, využívání spojení centrem Zlína těžkou nákladní dopravou, přičemž bude docházet ke zhoršení negativních vlivů dopravy (zejména hluk, emise) na trase stávajícího průtahu I/49.

V současné době však nelze přesně stanovit dopravní nároky jednotlivých rozvojových záměrů, neboť není známo kolik a jakých investorů bude v daných rozvojových plochách umístěno. Tudíž nemohou být známy ani nejpravděpodobnější dopravní vazby jimi generované.

Navržená pravobřežní komunikace umožní oddělení funkcí, které na průtahu Zlínem kumuluje stávající trasa silnice I/49, která zajišťuje dopravní a sběrné funkce, stejně jako obsluhu území. S růstem vnitřní dopravy města pak plyne postupná ztráta parametrů vhodných pro dopravní funkci komunikace, např. počet světelných křižovatek narostl na průjezdním úseku Zlínem na 26, což je více než jedna na každého půl kilometru. Vybudování Pravobřežní komunikace v parametrech silnice I. třídy by jednak splnilo požadavek nového kapacitního propojení rychlostních silnic R55 a R49 a především by umožnilo převzetí dopravní a sběrné funkce od stávající silnice I/49, která již v současné době tyto potřebné parametry ztrácí, čímž by došlo i k vyloučení tranzitní a významné části vnější dopravy z centra města Zlína. Původní trasa silnice I/49 si zachová pouze funkci obslužnou a částečně sběrnou, obecně však lze konstatovat, že její význam v dopravním systému města poklesne a nebude plnit funkce kladené na silnici I. třídy, proto tedy by mělo dojít k její rekatégorizaci. Prostřednictvím pravobřežní komunikace jako silnice I. třídy by byl do budoucna rovněž zajištěn pro Zlínský kraj důležitý kapacitní silniční tah Otrokovice – Zlín – Vizovice – Vsetín (pravděpodobně s označením I/69).

Z výše uvedeného je zřejmé, že město disponuje dostatkem podkladů, které ji mimo již výše zmiňovanou povinnost vymezení této plochy vyplývající z PÚR ČR i ZÚR ZK opravňují k vymezení této plochy a naopak díky těmto podkladům, ji umožňují vymežit v takové podrobnosti, v jaké je vymezena.

Odůvodnění, proč nemohly být plochy pro dopravu DS 141 a 142 vymezeny jako plochy SO.1, považujeme za dostatečné. Povinnost vymežit plochu dopravy pro pravobřežní komunikaci na základě nadřazené dokumentace je dostatečným argumentem pro to, že v napadeném území nelze vymežit plochy SO.1., jedná se o návrh koncepce dopravy, která musí být vymezena plochou DS, nehledě na to, že plochy SO.1 tedy smíšené plochy centra se vymežují v centru a tím dotčené území není.

9. CREAM R.B.A., a.s.; CREAM uzavřený investiční fond, a.s.

Připomínka ze dne 27. 8. 2014.

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhy veřejně prospěšných staveb a zastavitelných ploch, vymezených v návrhu Změny č. 2 Územního plánu města Zlína, tímto podávají v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující připomínku k návrhu Změny Č. 2 Územního plánu města Zlína (dále jen návrh změny Č. 2 územního plánu), k níže uvedeným bodům:

Podatelé požadují vypustit podmínku výškového omezení v plochách SO. 1, i.č. 194, i.č. 198 a i.č. 1082. Podatelé požadují vypustit striktní požadavek výškové regulace všech uvedených ploch "max. do výšky atiky 14. a 15. budovy". Podatelé požadují v tomto směru upravit text v tabulce na str. 8 textové části návrhu změny Č. 2 územního plánu, v rádcích vymežujících citované plochy, ve sloupci "doplňující podmínky pro využití navržených lokalit" vypustit výškovou hladinu / regulaci zástavby max. do výšky atiky 14. a 15 budovy.

Odůvodnění připomínky:

Lokalita "Bařův areál" je územím s obrovským rozvojovým potenciálem. Omezení vyžadující striktní zachování urbanistických vazeb, výškových hladin a konfigurace terénu tento rozvoj velmi omezuje, v některých případech až znemožňuje. Výškové omezení max. do výšky atiky 14. a 15. budovy u nově budovaných staveb v této lokalitě je absolutně neopodstatněné. Z hlediska okolní zástavby - 21. budova (16 NP) či 34. budova (11 NP) -není omezení max. do výšky atiky 14. a 15. budovy relevantní. Zachování stávající výškové úrovně zástavby je plně dostačující, aby byla zachována urbanistická struktura a výšková hladina stávající zástavby a jednotný architektonický charakter a vzhled objektů.

V předchozím územním plánu nebylo striktně stanoveno výškové omezení pro tuto lokalitu v počtu NP, natož natolik podrobně jako je výška atiky specificky určených budov. Neexistuje žádný relevantní podklad, který opravňuje pořizovatele pro toto striktní stanovení regulativů v předmětné lokalitě.

Vzhledem k tomu, že v současné době je již projektová příprava některých investičních záměrů v této lokalitě v pokročilém stádiu projednání, nelze dodatečně omezovat a zatěžovat investory limitním určením počtu nadzemních podlaží. Došlo by tak k výraznému narušení a omezení kapacit plánovaných projektů, které jsou připravovány investory v dobré víře v dodržení platných podmínek dosavadního územního plánu. Jedná se o neakceptovatelné a neopodstatněné omezení vlastnických

práv podatelů.

Pokud by schválené znění změny územního plánu znemožnilo toto využití uvedených ploch, které je v souladu s platným územním plánem a s rozpracovaným projektem, jednalo by se ve vztahu ke všem zainteresovaným stranám, včetně podatelů, o porušení principů legitimního očekávání a právní jistoty, jak je v řadě svých rozhodnutí definoval Ústavní soud. Podatelé v tomto směru poukazují zejména na náleze ze dne 5.8.2004, sp.zn. I. ÚS 77/03, v němž Ústavní soud mimo jiné konstatoval, že "Pojem "majetek" obsažený v první části článku 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě, má totiž autonomní rozsah, který není omezen na vlastnictví hmotného jmění, a nezávisí na formální kvalifikaci vnitrostátního práva. (viz rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci Broniowski proti Polsku 2002). Může zahrnovat jak "existující majetek", tak majetkové hodnoty, včetně pohledávek, na jejichž základě stěžovatel může tvrdit, že na jejich splnění má přinejmenším "legitimní očekávání" (ésperance légitime/legitimate expectation). II Dále podatelé poukazují na náleze ze dne 26.4.2005, sp.zn. IV ÚS 167/05, podle nějž "Soudní ochrana legitimního očekávání na uspokojení hmotného zájmu stojí na stejné úrovni jako právo vlastnické.

Nárok plyne již z takto dovozovaného práva, neboť legitimní očekávání založená zákonem požívají stejné ochrany jako majetek sám. II

Za této situace by podnikatelům, poškozeným těmito důsledky, včetně podatelů, nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména zmařených investic do předmětné lokality, jakož i ušlého zisku, soudní cestou. Podatelé dodávají, že podle judikatury Nejvyššího správního soudu (dále jen "NSS") může porušení principu legitimního očekávání při schválení vydání územního plánu, resp. opatření obecné povahy, být důvodem jeho zrušení soudem (srov. například rozsudky NSS ze dne 7.1.2009, č.j. 2 Ao 2/2008 -62, ze dne 7.1.2009, č.j. 2 Ao 3/2008 -100, ze dne 27.1.2011, č.j.7Ao7/2010-133 nebo ze dne 8.2.2011, č.j.1Ao7/2010-92).

Podatelé konstatují, že předmětná připomínka již byla v předchozích fázích projednávání takového obsahu územního plánu týkajícího se uvedených ploch, opakovaně uplatňována. Rozhodnutím Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování č.j. KUZL 79065/2012, sp. zn. KUSP 304/2012 ÚP z 20. 12.2012 byl územní plán Zlína v podobě OOP Č. 1/2011 schválený usnesením zastupitelstva Č. 2/9Z12011 ze dne 15. 12. 2011 zrušen mimo jiných v částech 80.1 194 a 198. Krajský úřad uvedl, "že regulace ke stávajícím konkrétním budovám územnímu plánu nepřísluší, územní plán neřeší konkrétní stavby, ale plochy. Stejně tak regulace k atice stavby je nepřiměřenou podrobností pro územní plán." (třetí odstavec str. 12 rozhodnutí).

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje částečně. U ploch SO.1 198 a SO.1 194 se výšková regulace vypouští u plochy SO.1 1082 je výšková regulace stanovena na max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)

Odůvodnění:

Výškové omezení u plochy SO.1 194 a SO.1 198 je vypuštěno na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. §54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nejednotného názoru na výškovou regulaci zástavby v bývalém továrním areálu. Stanovení výškové regulace, která je na jednu stranu nastavena pod úroveň některých již stávajících hodnotných budov (budovy č.32, 33 a 34) a na druhou stranu převyšuje jiné historicky stabilizované objekty je nevhodné. Podrobnou výškovou regulací v bývalém továrním areálu se zabývá projednávaný návrh regulačního plánu centra Zlína – V. etapa.

Výšková regulace SO.1 1082 zůstává. Tato plocha, jejíž situování předznamenává budoucí objekt s továrním označením „16“, plynule navazuje a v severní části u hranice ploch pro železniční dopravu zakončuje jinak stavebně stabilizovanou první (označení 1x) řadu objektů v továrním areálu. Svým výškovým uspořádáním je plocha navržena tak, aby respektovala ostatní objekty v dané řadě, především pak sousední soubor budov 14 a 15. Přímý odkaz na sousední stavby tedy odpovídá maximálnímu předpokládanému výškovému využití v této ploše. Daná plocha je navíc dodnes stavebně využita pouze pro drobné stavby (2 objekty o max. 2.NP) a z těchto objemů tak nelze dostatečně vycházet při hledání adekvátní míry regulace pro umístění nové zástavby. Vychází se tedy z hodnoty nejbližších stavebně stabilizovaných objektů, kterými jsou právě objekty 14 a 15.

10. Občanské sdružení Klidná Březnická, předseda [REDAKCE] – připomínka totožného znění – 55 podpisů

Připomínka ze dne 29. 8. 2014

Dne 13. 8. 2014 vyvěsil Magistrát města Zlína na úřední desce oznámení č.j. MMZL 30703/2014 o

zveřejnění návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Tímto návrhem má být v lokalitě mezi Sportovní halou a univerzitou vymezena Plocha pro městské centrum Kaskády (číslo 529) o maximální výšce zástavby 4 NP bez podkroví. K věci podle § 50 odst. 3 stavebního zákona podáváme následující vyjádření:

Nesouhlasíme s předloženým návrhem, zejména pro nedostatečné zabezpečení plochy pomocí regulativů.

Odůvodnění:

1.) Předmětná plocha ze dvou stran sousedí s obytnými čtvrtěmi, převážně dvoupodlažních baťovských domků. Dotčené území je již dnes silně zatíženo automobilovou dopravou a souvisejícím znečištěním, jakož i ruchem ze Zimního stadiónu a Sportovní haly. V návrhu absentují koeficienty maximálního zastavění a lze se proto obávat snahy komerčního využití pozemku nadrozměrnou stavbou. Velká čtyřpodlažní budova, kterou návrh připouští, by však neúměrně zhoršila životní prostředí místních obyvatel.

2.) Podobná stavba pod komerčním názvem Kaskáda již byla v území navrhována a hodnocena z hlediska vlivu na životní prostředí jako "Společenské a obchodní centrum Zlín-Březnická". Dle textu přepracované dokumentace EIA z roku 2010, str. 25, by Kaskáda v dotčené lokalitě způsobila nárůst automobilové dopravy až 03 757 vozidel denně v každém směru. To by podle našeho názoru znamenalo nepřípustné zatížení okolních obytných území, kde jsou již dnes hygienické limity hluku a znečištění ovzduší prachovými částicemi atakovány, či překračovány. Dle měření provedeného v roce 2008 byla hladina hluku u tří novostaveb na Březnické ulici v prvním nadzemním podlaží u západní fasády v denních hodinách 68 -71 dB, v nočních hodinách 61-63 dB (viz příloha č. 6.5 přepracované dokumentace EIA pro záměr "Společenské a obchodní centrum Zlín-Březnická" - Akustická studie v ulici Březnická v roce 2000 a v roce 2008, EKOLA group, spol. s r.o., září 2009).

3.) V návrhu opatření obecné povahy se na str. 25 uvádí, že navržená výšková regulace zástavby - max. 4 NP bez podkroví nejlépe vystihuje charakter okolní zástavby. S tímto názorem nemůžeme souhlasit, protože okolní zástavbu tvoří zejména dvoupodlažní baťovské domky a tomuto spodnímu limitu je třeba územní plán přizpůsobit.

4.) V původním územním plánu byla stanovena výšková hladina 2NP a navýšení hladiny na 4 NP tak představuje 100% nárůst. Takový nárůst nelze přesvědčivě zdůvodnit tvrzením, že se jedná o cenné území v centru města a proto je zde snaha o maximální intenzivní využití plochy. Namítáme, že cenným územím v centru města tato plocha byla vždy a nedošlo tedy k žádné podstatné změně poměrů, která by nárůst podlaží odůvodnila.

5.) Podobně i podle názoru krajského úřadu jde v porovnání s předchozím územním plánem o umožnění několikanásobného nárůstu hmoty v dané ploše, přičemž se jedná o plochu v památkové zóně a zároveň se tím zasahuje do práv vlastníků okolních pozemků (viz str. 12 rozhodnutí ze dne 20.12.2012, č.j. KUZL 79065/2012).

6.) Návrh územního plánu bez vysvětlení opomíjí řadu regulačních opatření, která byla v minulosti z dobrých důvodů schválena zastupitelstvem a jejichž nepřenesezení nelze za daných okolností rozumně obhájit.

Územní plán Zlína platný do konce roku 2011 stanovoval následující regulativy:

- maximální přípustná velikost prodejní plochy maloobchodních zařízení ve vícepodlažním objektu 1300 m²
- minimálně jedno podlaží polyfunkčního objektu věnovat bydlení

Soutěžními podmínkami Statutárního města Zlína pro investorskou soutěž na zástavbu v lokalitě pod Sportovní halou (schválenými usnesením Zastupitelstva města Zlína č. XXIV/23Z/2001 ze dne 8.11.2001), byly uloženy následující podmínky:

- uspořádání architektonické soutěže dle Soutěžního řádu české komory architektů
- koeficient zastavění do 0,45
- maximální zpevněná plocha 0,3
- minimálně zelených ploch 0,25
- maximální výška 2 nadzemní podlaží
- vybudování minimálně 200 parkovacích stání jako kompenzaci za likvidované plochy a pro pokrytí stávajícího deficitu

Z výše uvedených důvodů proto požadujeme na ploše stanovit aspoň takové regulativy, které již byly v minulosti schváleny (viz bod 6).

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se Odůvodnění:

Na základě výše uvedené připomínky dospělo město k rozhodnutí, že není možné v tuto chvíli stanovit výšku zástavby v lokalitě SO.1 529, stejně jako další podmínky prostorového uspořádání. V návaznosti na plochu SO.1 529 se nacházejí budovy různých podlažností, od rodinných domů s 2 NP až po bytové domy s 6 NP. Jedná se o cenné přestavbové území ve strategické poloze v centru města, se značnou pohledovou exponovaností, určené pro širokou škálu funkčního využití (pozemky staveb občanského vybavení - komerčních zařízení - obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení, pro komerční zařízení, služby, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, sídelní zeleně). S polyfunkčním využitím území musí korespondovat i urbanistická struktura.

Bez podrobnějšího prověření není možné stanovit podmínky prostorového uspořádání. V návrhu změny územního plánu je pro tuto plochu stanoveno, že zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování a zároveň jsou doplněny podmínky pro její pořízení. Zpracování územní studie zajistí kontrolovaný způsob zastavění ve vymezené ploše.

Pozemek je v majetku města, což je samo o sobě zárukou toho, že bude ohlídán veřejný zájem na zástavbě tohoto území a to ze všech hledisek s využitím a zohledněním všech limitů, které toto území má.

Plocha SO.1 529 je rovněž součástí rozpracovaného regulačního plánu, který může určit závazné podobnější podmínky využití tohoto prostoru, než územní plán.

2. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1. Sdružení za zdravé životní prostředí – Vršava, [REDAKCE]

Připomínka ze dne 9. 3. 2015.

Dne 14. 7. 2014 byl na základě § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatelem -Magistrátem města Zlína zveřejněn návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Dne 29.1.2015 pořizovatel k návrhu této změny územního plánu svolal veřejné projednání na 4.3.2015 a na úřední desce zveřejnil návrh této změny územního plánu. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podávám proti tomuto návrhu následující připomínky:

1. Předložený návrh změny č. 2 územního plánu Zlína (dále jen "předmětný návrh") považuji za nezákonný a požaduji jeho komplexní přepracování. Mám za to, že předmětným návrhem pořizovatel, tedy Magistrát města Zlína, nereflektuje povinnosti, jejichž nerespektování bylo explicitně statutárním městu Zlín, a tedy tomuto pořizovateli, vyčteno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.6.2013, č.j. 1 AOs 1/2013-85 (dále jen "předmětný rozsudek").

Pořizovateli je známo z jeho úřední činnosti i z předmětného rozsudku, že plochy označené v územním plánu jako č. 231 a č. 1084 (dále také "předmětná lokalita") jsou z převážné většiny tvořeny vysoce ceněnou zemědělskou půdou s vysokým produkčním potenciálem, konkrétně z 2,488 ha tvoří 2,355 ha zemědělská půda I. a II třídy ochrany. Na této skutečnosti nemůže ničeho změnit stávající způsob jejího obdělávání, jenž pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu uvádí na straně 48. Skutečnost, že vlastník svůj zemědělský pozemek nevyužívá k zemědělskému hospodaření, není legitimním důvodem k přeměně funkčního typu tohoto pozemku v územním plánu. Jinak řečeno, zemědělský půdní fond není natolik zanedbatelnou hodnotou, aby skutečnost, že jeho aktuální vlastník nevyužívá jeho produkční potenciál, mohla sama o sobě vést k úvahám o jeho zastavění. Půda je zdrojem obživy lidí po tisíciletí a v zásadě neobnovitelným přírodním zdrojem. Biodiverzita nacházející se v hrsti půdy z louky je obrovská a její ochrana je natolik legitimní a legální, že snaha pořizovatele předmětné louky na Vršavě za každou cenu zastavět není jenom neetická, nelegitimní, ale i nelegální.

Argumentace nemožností tzv. intenzivního hospodaření je zcela lichá a zavádějící, neboť lokalita ploch 231 a 1084 byla odedávna využívána na pasekářské hospodaření a k tomuto účelu zde byla vymezena plocha bydlení předcházejícím územním plánem. Přinejmenším od roku 1966 společenská poptávka po ochraně zemědělské půdy významně narostla a do dnešních dní je prezentována nejenom v zákoně 334/1992 Sb., ale i v ostatních předpisech týkajících se životního prostředí a biodiverzity. Pořizovatel tedy v návrhu zcela opomíjí způsob hospodaření v předmětné lokalitě, jenž byl pro tuto oblast typický. Je v této souvislosti nicméně s podivem, že pořizovatel v předmětné lokalitě upravuje hranice zastavěného území tak, že do něj vymezuje enklávy stavebních pozemků zbořeníšť po zde původních objektech pasekářského bydlení. Tvrzení obsažené na straně 47 odůvodnění, že

část ploch č. 231 a č. 1084 lze z důvodu historické zástavby vyhodnotit jako nezastavěnou část stavebního pozemku, považují za nepodložené a žádám o jeho vynětí z tohoto odůvodnění. Stran zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami akcentují, že zde srovnání variant zastavět či nezastavět předmětnou plochu zcela chybí. Z odůvodnění předmětného návrhu není zjištělé, zda pořizovatel uvažoval nad tzv. nulovou variantou, lokalitu č. 231 ponechat jako plochu zemědělského půdního fondu, nezastavěnou, a co pořizovatele případně od těchto úvah odvedlo. Sám pořizovatel přitom na straně 48 uvádí, že stávající v územním plánu již vymezené plochy bydlení s přehledem pokryjí poptávku po individuálním způsobu bydlení nejméně do roku 2026. Vzhledem k tomu lze vnímat snahu pořizovatele o vymezení zastavitelných ploch č. 231 a č. 1084 nejenom jako nelegitimní, ale i nelegální.

S poukazem na § 55 odst. 4 stavebního zákona namítám, že v předmětném návrhu pořizovatel ve vztahu k plochám č. 231 a č. 1084 (dříve jednotná plocha č. 231) věrohodně neprokázal, že (i) není možné k zastavění využít plochy v územním plánu již k zastavění vymezené, a zároveň že (ii) vymezení nové zastavitelné plochy je potřebné.

Pořizovatel se nezabýval skutečností, že v lokalitě Vršava, jejíž součástí jsou plochy č. 231 a č. 1084, je dostatek ploch vymezených k zastavění, jež jsou k tomu nevyužity. V lokalitě Vršava je již vymezených k zastavění a dosud nezastavěných enormní rozsah pozemků, požadují proto, aby se pořizovatel zdržel vymezení nových zastavitelných pozemků v lokalitě Vršava a od vymezení lokalit č. 231 a č. 1084 jako zastavitelných upustil. Poukazují přitom rovněž na bod 52 shora citovaného rozsudku cit.: *"Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka "*, na něž pořizovatel nikterak nerefletoval a místo toho přichází s nepodloženým tvrzením o nezastavitelnosti (nedostupnosti) 30 % stávajícího nezastavěného, ale k zastavění určeného území, viz str. 46 odůvodnění předmětného návrhu. Takováto ničím nepodložená tvrzení jsou fakticky výmyslem pořizovatele majícím jediný cíl, a to na oko legitimizovat vlastní postup. Namítám tedy a požaduji, aby předmětný návrh změny územního plánu neobsahoval u ploch č. 231 a č. 1084 jejich vymezení jako zastavitelného území a požaduji jejich vymezení jako ploch zemědělské půdy.

Při ověřování potřebnosti nově zastavitelných ploch pořizovatel dle odůvodnění předmětného návrhu zveřejněném před společným jednáním vycházel z toho, že územní plán, jehož je předmětný návrh změnou, obsahuje plochy pro zastavění o rozloze 199,63 ha. K prokázání potřebnosti nově zastavitelných ploch užil pořizovatel tzv. urbanistickou kalkulačku. Tento krok pořizovatele nicméně nepřidává na přesvědčivosti a srozumitelnosti odůvodnění předmětného návrhu. Pořizovatel pomocí zadání dvou údajů, a to počtu obyvatel a počtu bytů, vytvořil urbanistickou kalkulačkou vyčíslení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. O hodnověrnosti předloženého vyčíslení lze nicméně důvodně pochybovat. K samotnému výpočtu urbanistickou kalkulačkou uvádím, že pro výpočet byl jako horizont pro stanovení potřebných ploch k zastavění stanoven rok 2026. S rokem 2026 jako rokem, pro něž je počítána potřeba zastavitelných ploch, nepočítá samotný územní plán Zlína, jehož je předmětný návrh změnou. Proč byl pro výpočet zvolen právě rok 2026 nelze z odůvodnění předmětného návrhu zjistit. V odůvodnění územního plánu Zlína pořizovatel také počítal pro výhledový počet obyvatel 80.000 s počtem bytů 36.400, z čehož v územním plánu Zlína dovodil potřebu výstavby 3.200 nových bytů. Naproti tomu předmětný návrh počítá pro výhledových 74.320 obyvatel Zlína s potřebou 7897 nových bytů do roku 2026. Zatímco však územní plán počítal s výchozím stavem bytů 33.200, předmětný návrh počítá s počtem 31.860, viz výpočet urbanistické kalkulačky na straně 35 odůvodnění předmětného návrhu. Oba dokumenty dělí pouze tři roky od jejich vzniku, avšak pomyslně zmizelých až 1.340 bytů. Urbanistická kalkulačka, již pořizovatel užívá, udává "odpad" bytů za 1 rok ve Zlíně v počtu 70. Obdobné nepodložené změny vstupních údajů lze najít i u užívání ostatních koeficientů, např. podíl nových bytů v rodinných domech se v předmětném návrhu zaokrouhluje na 90 % a průměrná velikost pozemku rodinného domu se z 800 m² v územním plánu nově stanoví na 1.080 m², tedy navyšuje se o 35% (pořizovatel na straně 34 odůvodnění předmětného návrhu přitom uvádí, že se jedná o navýšení o 20%). Všechny změny v předpokladech, včetně shora uváděného koeficientu "nedostupnosti" vedou k vypočtené hodnotě potřebných 196,7 ha nově zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Potřeba nového vymezení zastavitelných ploch tedy pořizovatelem nebyla prokázána, neboť územní plán Zlína již bez lokalit k zástavbě vymezených předmětným návrhem obsahuje dostatek ploch k pokrytí budoucích potřeb pro zástavbu.

Cíl dosažení rovnováhy mezi možnostmi uspokojení budoucích potřeb a ochranou území z hlediska jiných veřejných zájmů pořizovatel relativizuje poukazem na snahu o vytvoření "přiměřené rezervy"

zastavitelných pozemků. Touto snahou samozřejmě pořizovatel popírá základní cíl územního plánování, a to udržitelný rozvoj území. Pořizovatel si definuje svůj vlastní cíl územního plánování, a to vytvořit převis nabídky nad poptávkou ještě v cílovém období, s poukazem na snahu o zabránění růstu cen stavebních pozemků. V této souvislosti si dovoluji pouze uvést, že tato úvaha pořizovatele je zcela abstrahovaná od vývoje cen ostatních komodit, od substituční nabídky stavebních pozemků v okolních obcích a řady dalších (např. demografických) faktorů, přičemž ani neuvádí, jakou konkrétní hodnotu převisu nabídky nad poptávkou je potřebné dosáhnout a proč právě takovou hodnotu. Odkaz na nezávazný metodický pokyn ÚÚR z roku 2008 nezabavuje pořizovatele povinnosti provést úvahy nad tímto postupem a řádně jej odůvodnit. Lze rovněž dodat, že přebytek nabídky stavebních pozemků je z logiky věci a samotných výpočtů pořizovatele zjevný v průběhu celého horizontu, pro nějž byla potřeba počítána, tedy do roku 2026, a k jeho vyrovnání může dojít až v tomto roce, přičemž je důležité zdůraznit, že do té doby bude územní plán podroben nejméně 3 vyhodnocením dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. S ohledem na znění stavebního zákona a na uvedené nedostatky úvah pořizovatele se domnívám, že pořizovatel překročil při vymezení nově potřebného zastavitelného území rozsah svých pravomocí, uvedl zcela nedostatečné odůvodnění a předmětný návrh tedy postrádá zákonné odůvodnění.

Pokud se pořizovatel na straně č. 36 odůvodnění předmětného návrhu ve vztahu k lokalitě č. 231 uchyluje k argumentaci právní jistotou vlastníků pozemků v lokalitě č. 231, zdůrazňuji, že pořizovatel musí vědět, že český právní řád nikomu nezaručuje právo na konkrétní způsob využití jeho pozemku, tudíž ani právo na možnost pozemek dle libosti zastavět a vlastníci předmětných pozemků jsou už celou řadu měsíců srozuměni s tím, že jim územní plán zastavět pozemky neumožňuje. Odkaz na kontinuitu s neplatnou územně plánovací dokumentací je zde zajisté chybný, když lokalita č. 231 v žádné dříve platné územně plánovací dokumentaci k zastavění legálně vymezena nebyla.

Jak předmětný rozsudek v bodě 49 uvádí cit.: "Zájem na rozvoji obce samozřejmě může s ohledem na konkrétní okolnosti případu převážit nad zájmem na ochraně životního prostředí, nezbytným předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváním.", to se však v předmětném návrhu nestalo.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že podatel jedná jménem spolku Sdružení za zdravé životní prostředí – Vršava, ale bez doložení zmocnění jako zástupce veřejnosti. V podání nejsou uvedena vlastnická práva k pozemkům, ani jejich dotčenost návrhem změny.

Úvodem je třeba říci, že dokumentaci k projednání nezpracovává pořizovatel, ale projektant, tj. osoba s příslušnou autorizací, která zodpovídá za správnost a úplnost dokumentace.

Dále je třeba zdůraznit, že ani Krajský soud v Brně, ani Nejvyšší správní soud svými rozhodnutími nikterak nepředjímal, zda pozemky tvořící stávající plochu č. 231 mohou či nemohou být využity pro individuální bydlení. Závěrem rozsudků bylo zrušení plochy č. 231 pro nedostatečné zdůvodnění jejího vymezení a nedostatečné zdůvodnění posouzení této plochy dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Změna č. 2 tyto nedostatky napravuje a to v širších souvislostech. Jedním z nedostatků, které byly pořizovateli soudem vytknuty bylo i to, že nebyla prokázána potřeba navržených, zastavitelných ploch viz Rozsudek NSS 1 Aos 1/2013-85 citujeme: „Krajský soud sice na s. 29 svého rozsudku nesprávně poukázal na §55 odst. 3 stavebního zákona, učinil tak ovšem pouze podpůrně, pro ucelení své argumentace. Stěžejním důvodem pro zrušení části napadeného opatření obecné povahy v ploše č. 231 však bylo to, že stěžovatel nedostal své povinnosti upravené v § 53 odst. 5 stavebního zákona. Toto ustanovení se na daný případ vztahuje. Postačí proto korigovat právní názor krajského soudu v tom směru, že stěžovatel nebyl povinen prokazovat nemožnost využití dosavadních ploch určených k zastavění, nicméně byl povinen řádně vyhodnotit účelné využití zastavěného území a potřebu vymezení zastavitelných ploch, a to s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

Pořizovatel tuto chybu odstraňuje, když v odůvodnění je řádně vyhodnoceno účelné využití zastavěného území a potřeba vymezení zastavitelných ploch a to s ohledem na potenciál rozvoje území i míru využití zastavěného území a to nástrojem k tomu určeným tzv., „Urbanistickou kalkulačkou“ s použitím aktuálních dat ze sčítání lidu, domů a bytů.

Pořizovateli není známo, že by se vymezená plocha č. 231 a 1084 nacházela v I. třídě ochrany. Plocha č. 231 a 1084 je tvořena výhradně II. třídou ochrany ZPF a žádný předpis nestanoví, že zemědělskou půdu ve II. třídě ochrany ZPF nelze zabírat pro bydlení. Její zábor musí být toliko řádně odůvodněn a kladně projednán s příslušným dotčeným orgánem, což se stalo (kladné stanovisko ze dne 25. 8. 2014 a ze dne 26. 2. 2015 doplněné dne 7. 4. 2015).

Opačně lichým je odkaz na to, jak se v této lokalitě dříve hospodařilo, neboť tento způsob hospodaření ať už byl jakýkoli, byl narušen už v roce 1998, kdy do územního plánu byla zařazena lokalita Br 164 a ještě předtím povolena řadová výstavba, ve které většina občanů, brojících proti ploše 231 a 1084 bydlí.

Zařazení lokality č. 231 a 1084 do územního plánu není snahou pořizovatele. Je to právo obce na samosprávu, v tomto případě na to, jakým způsobem se bude město rozvíjet. V této souvislosti je nutno citovat rozsudek NSS ze dne 12.9.2008 č.j. 2 As 49/2007-191 podle kterého „osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, a jež se proto stávají účastníky řízení však nemají a nikdy nemohou mít subjektivní veřejné právo na to, aby poměry, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit, pokud budou splněny všechny zákonné podmínky“. Analogicky lze závěr o nemožnosti zakonzervovat poměry v území použít též pro územní plány. Právo na bydlení mají všichni stejné.

Formulace obsažená v textu, kde bylo uvedeno, že část lokality č. 231 lze z důvodů historické zástavby vyhodnotit jako nezastavěnou část stavebního pozemku, byla vypuštěna a v předloženém odůvodnění se již nenacházela.

Co se týká porovnání s tzv. nulovou variantou je na str. 60 uvedeno:

„V návrhu územního plánu bylo území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je využit jako plochy sídelní zeleně (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště. Návrhové plochy pro bydlení v lokalitě Vršavy byly navrženy i z důvodu popsané koncepce rozvoje ploch bydlení ve Zlíně, která je rozvedena v bodu „Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města“ (viz výše). Z hlediska posouzení variant záboru ZPF byla lokalita (její plošný ekvivalent) uvažován mimo území Vršavy. Avšak po vyhodnocení dopadu do ploch ZPF mimo toto území, byla z hlediska zemědělského využití vyhodnocena lokalita na Vršavě jako ta, která bude mít minimální negativní dopad do ploch ZPF, jejich obhospodařování a případně i dalších negativních nebo omezujících vlivů na využití území.

Dále Varianta 0:

Jedná se o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy. Zemědělská technika nutná k údržbě plochy nemá v lokalitě jiné využití, než údržbu dané enklávy zemědělské půdy. Z hlediska porovnání s obhospodařováním v jiném území, kde zemědělská půda převažuje je tedy lokalita na Vršavě pro zemědělské využití méně vhodná. Dalším důvodem je fakt, že dostupnost této enklávy zemědělskou technikou je možný pouze přes obytná území, případně od severu přes les, který je však součástí systému městské rekreační zeleně (lokalita 551). Obhospodařování a pohyb zemědělské techniky nutné k zajištění minimální údržby zemědělské půdy by tedy mohlo narušovat pohodu bydlení v širším okolí území. V případě intenzivního zemědělského obhospodařování zemědělské plochy by provoz zemědělské techniky zatěžoval navazující obytné prostředí vyšší mírou“

Mimo zmíněnou koncepci zahušťování ploch pro bydlení v dobré dostupnosti centra (lokalita se nachází v širším obvodu peší dostupnosti centra města), je tedy vyhodnocena jako jedno z nevhodnějších území pro rozvoj bydlení v širším obvodu centra města. A to i přes vymezenou II. třídu ochrany ZPF. Viz odůvodnění v předešlém bodě „Odůvodnění celkové urbanistické koncepce, ve vztahu k záboru ZPF“

Variantní posouzení je tímto dokladováno.

Na str. 48 je uvedeno: „Navrženými plochami jako je Vršava, Nivy, Zlínské paseky, Mladcová, Prštné apod., které jsou vhodné pro bydlení z hlediska orientace ke světovým stranám (jižní svahy, ze severu chráněné lesními pozemky) a kde v současné době probíhá dynamická výstavba rodinných domů, je pokryta potřeba ploch pro bydlení ve městě do roku 2026.“ Tato věta říká v souvislosti s výpočtem potřeby navržených ploch pro bydlení, že výše uvedenými plochami včetně plochy na Vršavě - „jako je Vršava“, je pokryta potřeba ploch pro bydlení. Nutno připustit, že věta není zcela přesná, protože město má na základě výpočtu ještě rezervu 8 ha, proto byla věta upravena. Bylo vloženo slovo „téměř“ pokryta.

Dle §55 odst. 4 stavebního zákona vyplývá, že další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Změnou územního plánu č. 2 však v tuto chvíli není navrhováno nic jiného, než bylo v původním platném územním plánu a je doloženo odůvodnění, které územní plán postrádal. Odůvodnění je zpracováno k aktuálnímu datu pořízení změny bez ohledu na to, co je uvedeno v územním plánu a s použitím aktuálních znalostí a metodik k tomu určených.

Vzhledem k tomu, že součástí změny č. 2 je aktualizace zastavěného území, bylo prokázáno, že k datu 22. 5. 2014 navrhuje Územní plán Zlína k zastavění celkem 188,7 ha ploch pro různé druhy bydlení. Výpočtem dle URBANKY bylo spočítáno, že město Zlín ke svému rozvoji potřebuje celkem 196,7 ha ploch. Z uvedeného je zřejmé, že územní plán tak navrhuje včetně lokality Vršava č. 231

dokonce o cca 8 ha ploch pro bydlení méně, než bylo spočítáno s doporučenou 30 % rozvojovou rezervou. Dle metodiky je doporučována rezerva 20 – 50% právě z důvodu složitosti přeměny zastavitelné plochy v zastavěnou (pro objektivnost byla vzata střední hodnota), což ostatně píše i sám podatel, když říká, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemku jako určeného k zástavbě v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních.

I z těchto důvodů je třeba uvažovat s jistou rezervou a zohlednit i to, že Zlín se nachází v rozvojové oblasti OB 9 vymezenou ZÚR ZK, na což by měl reagovat i územní plán, tj. vytvořit přiměřenou rezervu bydlení.

Pořizovatele si tak neklade svůj vlastní cíl, jak uvádí podatel, ale má povinnost reagovat i na nadřazenou dokumentaci a vytvořit podmínky pro rozvoj z dokumentace vyplývající. Pojem udržitelný rozvoj území znamená, že má být vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel. Územní plán, resp. změna č. 2 tyto podmínky vytváří. Potřeba plochy č. 231 a 1084 je dále odůvodněna na str. 45-48 v odůvodnění změny a dále na str. 54-56.

Je zde prokázáno, že územní plán má v současné době včetně lokality č. 231 navrženo odpovídající množství ploch pro bydlení s ohledem na demografický vývoj. Oproti předešlému územnímu plánu je navrhováno dokonce o 24 ha ploch pro bydlení méně. A dále, že plocha č. 231 a 1084 je navržena v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a dle podmínek novely stavebního zákona a urbanistických požadavků na bydlení.

Co se týká prokázání potřebnosti vymezení dané plochy metodou tzv. Urbanistické kalkulačky, uvádíme:

Urbanistická kalkulačka je nástroj, který byl pořízen právě za účelem výpočtu potřebnosti zastavitelných ploch. Jak je uvedeno i v odůvodnění projekt podpořilo Ministerstvo pro místní rozvoj.

Na rozdíl od demografických a statistických údajů, které jsou použity v územním plánu a které jsou poplatné době, ve které územní plán vznikl tj. jeho Rozbory a průzkumy sloužící jako podklad pro zpracování územního plánu z roku 2007, jsou údaje použité k dnešnímu výpočtu převzaty z aktuálních údajů vzniklých v roce 2013 na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a dalších, průběžně poskytovaných ČSÚ a upřesněny na aktuální situaci k termínu výpočtu, tj. jak je uvedeno v odůvodnění k datu 22. 6. 2014.

Pořizovatel nemá důvod pochybovat o správnosti a přesnosti tohoto výpočtu a nastavení celé „kalkulačky“, která pracuje z přesnými statistickými údaji. Tato „kalkulačka“ byla již použita v rámci 1. aktualizace Územně analytických podkladů, konkrétně z jejich doplněných podkladů pro zpracování rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaných Institutem regionálních informací v roce 2012. Z výpočtu vyplynulo, že Zlín potřebuje pro svůj rozvoj celkem 347,2 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Menší potřeby rozvojových ploch v aktuálním výpočtu bylo dosaženo z toho důvodu, že na rozdíl od Institutu regionálních informací, který uvažoval s rezervou – nedostupnost pozemků 70 %, pořizovatel přistoupil k reálnějšímu číslu – 30% a to z důvodů vyjmenovaných na str. 34 -36. Vypočtená potřeba 7897 bytů, na kterou je poukazováno jako na rozpor oproti tomu co bylo vypočítáno v územním plánu byla chyba, která vznikla při opisu údajů z tiskového výstupu a ta byla odstraněna a v předloženém odůvodnění k veřejnému projednání se již nevyskytuje. Správně bylo uvedeno 1897 bytů. Ostatně stejný výpočet je doložen i v rámci 2. úplné aktualizace ÚAP a vyhodnocení udržitelného rozvoje území.

Rok 2026 je vzat proto, že obvykle se pro bilancování používá 10 -15 let. Územní plán je koncepční, plánovací dokument, tzn., že navrhuje rozvoj města na určitý horizont. Jestliže byl územní plán vydán v roce 2011 tak + 15 let je rok 2026. Vyhodnocení využitelnosti zastavěného území je zakomponováno ve výpočtu, když je v něm uvažováno s tím, že 20% výstavby lze realizovat v zastavěném území na str. 46 je dále uvedeno, že průměrná velikost pozemku pro zástavbu, dříve nepřesně odhadnuta na 800 m² (nyní aktualizováno na 1110 m²) je ve výpočtu zvětšena o 20 %, což je podíl na komunikacích, veřejných prostranstvích a zeleni, které jsou součástí zastavěné plochy.

Domníváme se tedy, že potřeba ploch včetně plochy č. 231 a nově i 1084 byla celkovým odůvodněním prokázána. K výpočtu bylo přistoupeno zodpovědně s vyhnutím se jakýchkoli extrémů a libovůle. Základní cíl územního plánování – udržitelný rozvoj nemůže být popřen tím, že je počítáno s přiměřenou 30% rezervou. Ta naopak, jak je uvedeno i v odůvodnění, vytvoří zdravé a udržitelné podmínky pro bydlení ve městě.

Jak již bylo řečeno výše, velké procento vymezených zastavitelných ploch je nedostupné především z hlediska majetkoprávních vztahů (zejména v okrajových městských částech bývají pozemky

prodávány pouze vybraným zájemcům, často členům rodiny). Plochy ve městech jsou mnohdy využitelné pouze za přispění většího investora, který pozemky nejprve vykoupí, scelí a následně přemění na stavební parcely. Složitý proces od vymezení zastavitelné plochy po její přeměnu ve stavební pozemky je natolik náročný, že se často více než polovina záměrů vůbec neuskuteční. Při vymezování zastavitelných ploch se dříve počítalo i se 100% rezervou, což dnes již není možné.

2. Považuji za nepříhodné, že pořizovatel v rámci odůvodnění zaboru zemědělského půdního fondu v lokalitě č. 231 používá na straně 31 odůvodnění předmětného návrhu argumentaci, že lokalita č. 231 složená z půd I. a II. třídy ochrany byla do návrhu územního plánu Zlína zapracována poté, co bylo z návrhu odstraněno jiné území se stejným stupněm ochrany zemědělské půdy, na základě stanoviska dotčeného orgánu. Postup pořizovatele k lokalitě č. 231 je v oněch souvislostech od počátku nekonceptní, vymezení lokality č. 231 přichází pouze navzdory stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Z odůvodnění opatření obecné povahy přitom vůbec nevyplývá, že by navrhované řešení bylo porovnávano alespoň s tzv. nulovou variantou. V souhrnu se tedy jedná o zjevné obcházení smyslu a účelu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. K tomu je nezbytné dodat, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu se k zastavování zemědělské půdy v lokalitě Vršava vyjadřuje opakovaně a bohužel opakovaně nechrání tento veřejný statek před jeho ničením postupnou zástavbou. Pořizovatel v této lokalitě, prokazatelně od roku 2002, uplatňuje tzv. salámovou metodu zabírání zemědělské půdy, a po částech vytváří z dříve rozsáhlého zemědělského půdního fondu lokalitu intenzivní individuální výstavby. Dříve opakovanou argumentaci, že se jedná o poslední zabor zemědělské půdy, se v předmětné změně územního plánu rozhodl změnit v argumentaci, že již není co chránit, neboť vše kolem je již zastavitelným územím. K uvedenému lze pořizovatele odkázat na stanovisko ministerstva životního prostředí ze dne 8.11.2002, č.j. 570/2528/02-Šs, My, v němž se uvádí, že z důvodu kvality zem.pozemků, rozšiřování do krajiny a dále z důvodu závěrů, poznatků a údajů z dřívějších projednávání stávajícího ÚPn, příp. jeho změn (např. zdůvodnění potřeby ploch pro navrhovaná funkční využití jak v dotčených kat. územích, tak v celé městské aglomeraci) nesouhlasíme s dalším rozpracováním změn na lokalitách "Malenovice -východ", "Vršava II", "Mezicestí III". Dále lze citovat ze zprávy o vyhodnocení projednávání návrhu změny č. 51 bývalého územního plánu v lokalitě "Vršava II". Uplatněné stanovisko ministerstva životního prostředí ze dne 26.5.2004, č.j. 570/776/1052/04-My, uvádí aniž zdůvodňuje změnu proti předchozímu stanovisku, že souhlasí se změnou zeleně na zastavitelné pozemky v lokalitě "Vršava II" pod podmínkou dřívějšího zastavění jiné lokality (i.č. 164) přitom nesmí být rozhodující dostupnost jednotlivých pozemků z hlediska vlastnických vztahů. V rámci stejného projednání uplatnil stanovisko i odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, že schválením změny se otevírá možnost dalších požadavků na změny ploch ekologicky cenných území navazujících na severní okraj předkládané změny č. 51 nad stávající nezápevněnou komunikací. K tomu lze pouze uvést, že v tom stanovisku magistrát města Zlína hovoří o lokalitách dnes označených č. 231 a č. 1084. Pořizovatel uvedeného vlastního stanoviska, neboť se jedná o stanovisko téhož magistrátu, jehož je pořizovatel součástí, nedbal a pořídil do lokality Vršava změnu č. 94A bývalého územního plánu, k níž se odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína vyjádřil dne 11.6.2007, č.j. MMZL 48284/2007, tak, že jí připouští, pokud se jedná o maximálně přípustné rozšíření zástavby v této lokalitě mezi sídlištěm Jižní Svahy a Vršavou. Všechna citovaná stanoviska má pořizovatel k dispozici ze své úřední činnosti, některá jsou přímo jeho vlastní a přesto předmětnou změnu pořizuje v rozporu s nimi. Skutečnost, že v projednávání předmětné změny zcela selhává ministerstvo životního prostředí, jako orgán, jenž má chránit zemědělský půdní fond, nezbavuje odpovědnosti za ochranu všech veřejných zájmů v území, tedy i zemědělského půdního fondu, pořizovatele, jak mu jí ukládá § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Na str. 31 odůvodnění není nikde napsáno, že lokalita 231 se skládá z půd I. a II. třídy. Naopak je zde uvedeno:

Původní celá lokalita BI 231 (nyní BI 231), která byla zrušena, se skládala z části, která byla převzata ze změny č. 94A vydané dne 14. 2. 2008 usn. č. 24/10Z/2008 Územního plánu města Zlína platné v době zpracování návrhu nového ÚP a z části, která byla na základě požadavku vlastníka pozemků do územního plánu zapracována po té, co musely být z územního plánu na základě stanoviska dotčeného orgánu, mající ve své kompetenci ochranu zemědělského půdního fondu (dále ZPF), Ministerstva životního prostředí, vypuštěny velké rozvojové lokality, které měly tvořit hlavní rozvojovou koncepci města a nacházely se v severozápadní části města tzv. zlínské terasy (nyní BI 1084). Lokality byly tvořeny, stejně jako takřka celá severní část Zlína vhodná z hlediska urbanistické koncepce k bydlení, z půd I. a II. třídy ochrany. Byly to lokality, na kterých se na rozdíl od lokality BI

231 a BI 1084 zemědělsky velkovýrobně hospodařilo. Po 1. veřejném projednání bylo vypuštěno dalších cca 45 ha zemědělských půd oproti předchozí fázi projednání. Jednalo se o lokality velkých celků orné půdy I. a II. třídy ochrany, intenzivně zemědělsky obhospodařovaných, které doposud nebyly zainvestovány, a jejich příprava by vyžadovala extrémně vysoké finanční náklady na budování přístupových komunikací a inženýrských sítí. Urbanistickou koncepcí respektovaný princip zahradního města, vytvořený historicky; střídaní zastavěných enkláv na kopcovitém terénu s údolnicemi krajinné zeleně je náročný na realizaci, zejména po stránce obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Aby tento systém nebyl výrazným způsobem narušen, byla zvolena cesta zástavby menších lokalit, které jsou dostupné ze stávajících komunikací a inženýrských sítí, s možností začlenění se do stávající struktury města za podmínek, které umožní udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Z tohoto pohledu se lokalita BI 231 a BI 1084 jeví jako vhodná náhrada za plochy pro bydlení, které musely být z výše uvedených důvodů vypuštěny.

Předchozí stanoviska orgánu ochrany ZPF, která podatel uvádí, byla poplatná situaci, která byla dána územním plánem z roku 1998 a jeho změnám. Je pravdou, že dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem, ale je to v případě, kdy nedošlo ke změně podmínek, za kterých bylo toto stanovisko vydáno. K takové změně podmínek bezesporu došlo. Územním plánem z roku 2011 bylo celé správní území v podstatě přehodnoceno, byly zvažovány nové varianty zástavby, na územní plán byly kladeny opačně přísnější požadavky dotčených orgánů, nejen orgánu ochrany ZPF, ale i orgánů ochrany přírody a krajiny, ministerstva dopravy k navržené koncepci dopravy a dalších, která musela být sladěna. Na územní plán byly kladeny nové legislativní požadavky, které přinesl stavební zákon a prováděcí předpisy z roku 2006, koncepce byla navržena tak, že byla chráněna krajina jako podstatná složka přírody. Bylo vypuštěno takřka 40 ha ploch pro bydlení právě proto, aby byl naplněn požadavek udržitelného rozvoje území, urbanistická koncepce byla pojata jinak než u územního plánu z roku 1998. Je bezpředmětné vracet se k tomu, jaká stanoviska byla v té době vydána.

Požizovatel se své zodpovědnosti nezříká, ve změně č. 2 dokladuje všechny výpočty a úvahy, kterými se řídil při vymezení ploch pro bydlení a mimo jiné vyzval znovu orgán ochrany ZPF, k doplnění stanoviska vydaného k návrhu změny územního plánu č. 2 dne 2. 3. 2015 tak, aby bylo zřejmé, že dotčený orgán bere v potaz i nové úpravy, ke kterým došlo oproti předchozímu projednání, a doplnil zdůvodnění svého stanoviska.

Stanovisko MŽP bylo doplněno stanoviskem ze dne 7. 4. 2015 a pořizovatel v tuto chvíli nemá důvody pochybovat o zákonnosti vydaného stanoviska.

3. Kategoricky namítám proti posuzování lokality ZM 2.02 plochy č. 231 a č. 1084 jako proluky viz str. 59 odůvodnění. Mám za to, že pro takové posouzení předmětných lokalit není elementární důvod. Důsledek takového posouzení, tedy skutečnost, že v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v proluce neplatí stanovené odstupy mezi stavbami pro bydlení, by popřela argumentaci pořizovatele o maximálním předpokládaném využití lokality. Územní studie hrazená objednatelXXXXXXXXXX v této věci není nikterak závazná pro rozhodování v území, neboť změnu územního plánu předchází a není v této změně navrhována jako podmínka využití území.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Na str. 59 není nikde uvedeno, že lokalita BI 231 a BI 1084 jsou posuzovány jako proluky. Je zde uvedeno, že v území kdysi byly vymezeny pozemky pro bydlení, které změna č.n2 opětovně potvrzuje a územní studie navrhuje jejich přeparcelování.

4. Považuji dále za nezákonný návrh vymezení ploch č. 231 a č. 1084, aniž by tyto byly posouzené jako nově vymežované lokality k výstavbě. Tvrdí-li pořizovatel na straně 39 odůvodnění předmětného návrhu, že lokalita č. 231 je plochou částečně stabilizovanou, a že byla posouzena orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, není tomu tak. Upozorňuji pořizovatele i orgán ochrany zemědělského půdního fondu, že předmětný rozsudek ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219, konstatují, že odkazované posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu bylo nezákonné a z tohoto důvodu byl územní plán Zlína v plochách č. 231 a č. 525 zrušen. Jakékoliv odkazování na stanovisko (posouzení) dotčeného orgánu uvedeným rozsudkem označeného za nezákonné nemůže vést k jinému než nezákonnému opatření obecné povahy. Tato skutečnost je naprosto zřejmá, pořizovatel si tudíž nemůže vystačit s odkazovaným nezákonným stanoviskem orgánu zemědělského půdního fondu, natož aby se spokojil s novým stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jež se argumentačně odkazuje na vlastní nezákonné stanovisko.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Na str. 39 odůvodnění žádné takové tvrzení není uvedeno. Připomínka je zmatečná. Stanovisko dotčeného orgánu MŽP soud nezrušil.

Plocha 231, která je projednávána v rámci této změny, je orgánem ochrany zemědělského půdního fondu opětovně posuzována a bylo k ní uděleno nové kladné stanovisko s patřičným odůvodněním viz vyhodnocení výše. Pokud se v odůvodnění projektant nebo pořizovatel odvolává na stanovisko orgánu ochrany ZPF je to na stanovisko udělené ke změně č. 2.

Nejedná se o žádnou nezákonnost.

5. Požaduji vysvětlení, kde se ve vymezené ploše č. 231 vzalo 1,61% využití plochy, neboť tato byla v územním plánu vedena jako návrhová. Byla-li někdejší plocha č. 231 o rozloze 2,488 ha účelově rozšířena na v předmětné změně udávaných 2,49 ha, považuji takovéto jednání pořizovatele za naprosto účelovou snahu směřující k obejití povinností stanovených městu Zlín, tedy i pořizovateli jako jeho orgánu, v předmětném rozsudku.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

V ploše 231 jsou dle katastru nemovitostí 2 zastavěné pozemky. Tzn., že 1,61 % této plochy je zastavěno. Zaokrouhlení 2,488 na 2,49 není obcházení čehokoli, ale pouhá matematika.

6. Jako nezákonné namítám odkazování pořizovatele na územně plánovací dokumentaci, jež byla nahrazena stávajícím platným územním plánem Zlína a odkazování na funkční vymezení lokality zrušené správním soudem. Dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu se lokalita, jejíž funkční vymezení stanovené (novým) územním plánem bylo správním soudem zrušeno, považuje za lokalitu bez územního plánu. Na takto "bílé místo" neplatí žádné územním plánem stanovené limity využití území a lze v něm rozhodovat pouze v mezích stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Odkazování se na složení změny ZM 2.02 ze dvou částí, z nichž jedna je údajnou změnou č. 94A, je zcela nepřipadné a nezákonné. K argumentaci pořizovatele právní jistotou ve vztahu k předcházejícímu územnímu plánu a údajně vykoupeným pozemkům k zástavbě uvádím, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou, nikoliv však postačující. Opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit. Vymezuje-li stavební zákon náhrady za změnu v užívání pozemků, jež vlastníkům lze dle § 102 v určitých případech přiznat, lze jako účel vysledovat nikoliv právní jistotu jednotlivce, nýbrž motivování obce ke zdržení se náhlých změn ve vymezení území k zastavění. Tomu svědčí období 5 let pro využití pozemku k zastavění počítané od jeho vymezení k tomuto účelu, viz § 102 odst. 3 stavebního zákona. Dále je vhodné doplnit, že při schvalování změny zrušeného územního plánu, na níž se pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu odvolává, došlo k zásadnímu pochybení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, neboť ten posoudil pozemky zahrnuté do změny jako zemědělské pozemky III. třídy ochrany} přičemž jejich BPEJ odpovídalo II. třídě ochrany.

Navíc v lokalitě Vršava, ale i v ostatních částech Zlína, jsou platně územním plánem vymezeny bezmála dvě stovky doposud nezastavěných rozvojových ploch určených k individuální bytové výstavbě a v lokalitě Vršava je rovněž bezpočet stavebních proluk mimo předmětnou plochu, shora uvedené platně vymezené rozvojové plochy a proluky musí s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona dostat přednost před dalším vymezením zastavitelných ploch.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Citujeme z rozsudku 1 AOS 1/2013:

„...pochybylo i Ministerstvo životního prostředí jakožto dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, neboť vydalo souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu, aniž byly splněny podmínky dle § 5 odst. 1 zákona a ochraně zemědělského půdního fondu. Nezabývalo se tím, jak jsou využity plochy, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené územně plánovací dokumentaci. V lokalitě Vršava šlo konkrétně o to, zda již byla vyčerpána plocha č. 94 A, která po vydání nového územního plánu tvoří součást větší plochy č. 231, tedy zda je třeba tuto dříve vymezenou plochu k zastavění rodinnými domy ještě dále rozšiřovat, a tak zvyšovat zábor kvalitní zemědělské půdy.“

Je tedy zcela zákonné se touto lokalitou zabývat. V době, kdy dotčený orgán lokalitu 94 A (změnu územního plánu z roku 1998) posuzoval, byla třída ochrany v této ploše III. Toto bylo konečně popsáno i v odůvodnění.

Pokud chce projektant potažmo pořizovatel odůvodnit změnu územního plánu je jeho povinností vycházet ze všech dostupných podkladů, které má k dispozici. Jedním z nich je bezesporu i změna 94A a Územní plán Zlína platný do doby, než byla jeho část zrušena rozsudkem soudu.

Výpočtem potřebnosti ploch pro bydlení je prokázáno, že město plochy pro svůj rozvoj potřebuje a že jejich návrh není předimenzován (výpočet a zdůvodnění potřebnosti bylo komentováno výše). Na základě takto doloženého prokázání potřeb zastavitelných ploch vydalo ministerstvo ŽP nové stanovisko, které bylo patřičně odůvodněno.

Územní plán opravdu nezaručuje to, že na vymezené ploše územním plánem bude možné postavit rodinný dům. Nejedná se o pozemky stavební. Tyto lze vymezit pouze územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Je-li v odůvodnění hovořeno o právní jistotě vůči lidem, kteří si zde pozemky zakoupili, je to s ohledem na to, že tyto pozemky koupily dle platné změny územního plánu, změny 94A z roku 2008, která byla v době, kdy byla zrušena část územního plánu v ploše 231, která ji nahradila, neplatná. Jinými slovy řečeno občané, kteří si zde pozemky zakoupili, nebudou mít ani možnost, aby o územní rozhodnutí požádali, zůstane-li toto území bez návrhu plochy pro bydlení. Zda v tomto území rodinné domy postaví je, jak již bylo řešeno, předmětem dalšího správního řízení.

7. K pořizovatelem proklamovanému bezproblémovému napojení předmětné lokality na dopravní a technickou infrastrukturu uvádím, že se nejedná o pravdivé tvrzení a namítám, že pořizovatel nepostupoval v souladu se základními zásadami správního řízení, když nedostatečně zjistil skutkový stav. Plocha č. 231 je z veřejného prostranství (silnice na ulici horní Vršava VII) napojitelná pouze přes nanejvýše 5,5 m široký pruh pozemku parc. č. 3732/7, k.ú. Zlín, ve vlastnictví statutárního města Zlína. Uvedená šíře pozemku parc. č. 3732/7, k.ú. Zlín, neumožňuje na tomto pozemku vystavět dopravní spojení (pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu) dle § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a to ani pro jednosměrný provoz. Uvedené skutečnosti jsou pořizovateli bezpečně známy z jeho úřední činnosti coby stavebního úřadu, neboť o této věci v prvním stupni již 3 krát vedl správní řízení, pokaždé bez pravomocného rozhodnutí ve prospěch žadatele o vydání územního rozhodnutí. V těchto územních řízeních doposud nebylo vydáno závazné stanovisko silničního správního úřadu, jež by na pozemku parc. č. 3732/7 k.ú. Zlín umožnilo realizaci pozemní komunikace. V rámci pozemku parc. č. 3732/7 k.ú. Zlín by navíc bylo nezbytné umístit veškerou technickou infrastrukturu, což ochranná pásma těchto sítí prakticky neumožňují. K reálné nemožnosti vedení silniční sítě a technických sítí na pozemku parc. č. 3732/7 k.ú. Zlín přispívají také nepříznivé geologické a hydrogeologické poměry. I zde je pořizovateli coby věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu známo z jeho úřední činnosti, že předmětná plocha se vyznačuje velmi složitými geologickými a hydrogeologickými poměry (geologicky nestabilní území trvalého skrytého sesuvu a komplikovaná problematika odvodu povrchových a srážkových vod). Tvrzení pořizovatele na straně 48 o tom, že územní studii pro tuto lokalitu byla prověřena napojitelnost na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu vyznívá v kontextu shora uvedeného značně nepřesvědčivě a namítám jeho nepravdivost. Protože se jedná o jeden ze základních předpokladů využití ploch č. 231 a č. 1084 považuji jejich setrvání v návrhu předmětné změny za nezákonné.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

V lokalitě je vydáno platné stavební povolení z 16. 2. 2011 pro stavbu ZTV pro RD Zlín – Horní Vršava SO 02 zpevněné plochy. O komplikovanosti tohoto území z hlediska složitého geologického a hydrogeologického není pořizovateli nic známo, vzhledem k tomu, že takovýmto údajem nedisponuje v územně analytických podkladech. Z čeho pramení takováto znalost území občanského sdružení v zastoupení [redacted] není jasné, neboť z připomínky se to nelze dočíst.

Z „Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území“ vyplývá, že ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, což je v tomto území bohatě splněno. Jak již bylo ale správně řečeno podatelem, otázka zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit a není to ani smyslem územního plánu, který v měřítku 1:10 000 ani nemůže postihnout detaily územního a stavebního řízení. Územní plán je koncepčním dokumentem. Není jeho smyslem posuzovat, kam se vejde technická infrastruktura k domům, když tuto v takovémto detailu ani nenavrhuje. Jejich umístění

však připouští jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Ostatně § 22 vyhlášky 500/2006 Sb. se vztahuje k vymezení pozemků, nikoli ploch, které řeší územní plán.

Studie, která byla pro toto území pořizena a projednána s dotčeným orgánem v příslušné podrobnosti žádnou nezákonnost nepřipouští a je zcela v souladu se všemi předpisy.

8. Dále namítám vnitřně si odporující jednotlivá tvrzení o lokalitě č. 231 obsažená v odůvodnění předmětného návrhu. Na straně jedné pořizovatel uvádí, plocha č. 231 navrhuje zástavbu jediné zde stávající zeleně, na stranu druhou se na tuto zezeň odvolává jako na hodnotu území, kterou je potřebné respektovat. Prohlášení lokality č. 231 prolukou za současného vyjádření potřeby rozvolněné zástavby a výškové regulace do ZNP rovněž nedává smysl, ledaže by zde byly postaveny sice nízkopodlažní, ale velice rozsáhlé objekty k bydlení.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Připomínka je zmatečná, v odůvodnění se žádný takovýto text nevyskytuje

9. Namítám také, že předložený návrh změny územního plánu je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zlínského kraje. Tvrzení obsažené na straně 11 a násl. odůvodnění, že změna nemá vliv na udržitelný rozvoj území, je nepravdivé, neboť tato změna minimálně v plochách č. 231 a č. 1084 významně narušuje environmentální pilíř udržitelného rozvoje nedůvodněným záborům zemědělské půdy a zcela opomíjí možnosti budoucích generací na využití této půdy formou a způsoby známými již předchozím generacím. Předmětný návrh změny územního plánu rovněž odporuje požadavku na podporu péče o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Navrhovaná změna, jak je již shora uvedeno, významně ovlivní přírodní poměry lokality Vršava, umístěním rozvojového záměru ploch č. 231 a č. 1084 do konfliktu se zájmem na ochraně přírodního prostředí a stávající pohody bydlení obyvatel lokality Vršava ovlivní stávající obraz sídla spojením do jednodílného zastavěného celku lokalit Vršava a Jižní svahy. Návrh změny územního plánu dále významně omezuje kulturní dědictví charakteristické pro tuto oblast, a to pasekářské hospodaření. Uvedené lze shrnout tak, že vypořádání se s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace ze strany pořizovatele je čistě formalistické, odbyté a zdaleka neodpovídá skutečnému vlivu navrhované změny na regulované území.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Území, které se nachází mezi panelákovou zástavbou a zástavbou řadovými rodinnými domy není a již nikdy nebude vnímáno či označováno za území pasekářské. Takovéto označení má celá jižní strana Zlína, kde se pasekářské bydlení opravdu nachází. Jedná se o Jaroslavické a Želechovické paseky, které jsou charakteristické rozvolněnou zástavbou, nacházející se na území o rozloze 5,2 km². Za pasekářské území se rozhodně nemůže vydávat území, ve kterém stojí 3 samostatné rodinné domy a pozůstatek jednoho, který byl majitelce, žádající o zástavbu na svých pozemcích v 60 tých letech vypálen. Jí samotné pak nebyla minulým režimem dána možnost, aby jej obnovila, neboť Směrný územní plán Zlína z roku 1975 počítal, že tyto pozemky budou zahrnuty do ploch občanského vybavení pro sídliště Jižní Svahy. Ostatně sama majitelka, která vlastní velkou část pozemků na Vršavě musela přihlížet tomu, že ti, kteří v současné době brojí proti další zástavbě, stavěli své domy kolem jejich pozemků na zemědělské půdě (vysoce chráněné) a jí tak prakticky znemožnili se o tyto pozemky starat. Územním plánem z roku 1998 byl totiž záměr na zástavbu občanské vybavenosti vypuštěn, ale byla zde umožněna zástavba rodinnými domy a jak již bylo řečeno, pozemky mezi Jižními Svahy a novou zástavbou se staly pro zemědělskou techniku nepřístupné.

Ke změně byly uplatněny kladné stanoviska všech příslušných dotčených orgánů státní správy, které jsou zodpovědné za ochranu území podle zvláštních právních předpisů. Tj. bylo uděleno kladné stanovisko např. z hlediska ochrany ZPF, z hlediska ochrany přírody a krajiny i nadřízeným orgánem z hlediska souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR ZK. Bylo prokázáno, že změna nebude mít závažný dopad na přírodní poměry v lokalitě Vršava a z hlediska celkové koncepce územního plánu je možno odejmout i zbytkovou plochu zemědělské půdy, na které není možné intenzivně zemědělsky hospodařit, když je chráněn zemědělský půdní fond intenzivně obhospodařovaný. Tvrzení, že změnou bude ovlivněno kulturní dědictví území spočívající v pasekářském hospodaření, je přinejmenším pochybné s ohledem výše uvedené.

10. Dále proti předloženému návrhu změny územního plánu namítám, že zcela opustil ještě v návrhu pro společného jednání požadovanou územní studii a rezignoval i na etapizaci zastavění

území podmíněním využití již dříve zastavitelných ploch na Vršavě. Považuji za nezákonné, že pořizovatel pro návrh změny užívá argumentaci územní studií lokalit č. 231 a č. 1084, jež byla iniciována a uhrazena jedním z vlastníků pozemků v předmětné lokalitě a nebyla pořizena v souladu s § 43 odst. 2 věta druhá stavebního zákona, neboť pořizovatel nevymezil zadání dle § 30 odst. 2 stavebního zákona (obsah, rozsah, cíle a účel), tedy problémy, jejichž řešení by dle § 30 odst. 1 stavebního zákona mohlo významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území lokality, by měla územní studie přinést.

Samotný fakt, že pořizovatel vložil do územně plánovacích podkladů města územní studii pro předmětnou lokalitu, jež nesplňuje ani základní náležitosti předpokládané stavebním zákonem, zcela popírá její legitimitu jako podkladu, jenž může zdůvodnit změnu územního plánu. To co pořizovatel nazývá územní studií a co jako územní studii vložil do systému územně plánovacích podkladů je pouhá zastavovací studie zaplacená vlastníkem pozemku, jež má na zastavění lokality zájem. Tato studie nepracuje s žádnou alternativou řešení území, natož aby měla stanovit obsah, rozsah, cíle a účel ze strany pořizovatele a vychází z předpokladu existence dosud neschválené změny územního plánu, mj. z nerozdělení původní lokality č. 231 na dvě části. Součástí pořízení této studie nebylo místní šetření, na němž by se mohli účastnit vlastníci pozemků dotčených zastavěním předmětné lokality, natož, aby byli přizváni k jejímu projednání.

Odkazuje-li se v odůvodnění předmětného návrhu pořizovatel dokonce na územní studii ke změně č. 94A neplatného územního plánu, zdůrazňuji, že se jedná o územně plánovací podklad, jež není možné nadále využít, neboť vychází z odlišných obecných premis stanovených dnes neplatným územním plánem a sloužila k jeho provedení.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podmínka pořízení územní studie pro lokalitu BI 231 a lokalitu BI 1084 byla vypuštěna z toho důvodu, že studie pro tyto plochy je již zpracována a řádně zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a je tedy platná, tudíž podmínění zástavby výše uvedených plochy jejím zpracováním by bylo bezpředmětné.

Tvrzení, že studie nebyla pořizena v souladu s ust. § 30 konkrétně, že studie byla iniciována vlastníkem pozemku a že pro ni nebylo zpracováno zadání dle § 30 odst. 2, se nezakládá na pravdě. Jednak dle § 30 odst. 2 je možné zpracování územní studie i z jiného podnětu než obce a jednak zadání bylo zpracováno řádně, byly v něm stanoveny všechny předepsané náležitosti a bylo předáno zpracovateli územní studie, o čemž má pořizovatel záznam.

Studie splňuje všechny náležitosti předepsané zákonem pro její pořízení, nad rámec zákona byla projednána i s vlastníky pozemků v řešeném území a dotčenými orgány.

Odkaz na studii z roku 2011 je uveden z důvodu, aby bylo patrné, že bylo vždy prověřováno, zda je možné lokalitu zastavět. Z dalšího textu odůvodnění na str. 31 je jasně patrné, že studie z roku 2011 byla nahrazena nově zpracovanou územní studií z roku 2014, která řeší celé území tedy plochy BI 231 i 1084 a původní studie, pořizena pouze na část území byla vyřata z evidence územně plánovací činnosti.

Co měl, či neměl pořizovatel udělat ve vztahu k pořízené studii jsou pouze domněnky, které nemají oporu v žádném zákonném ustanovení.

11. Závěrem uvádím, že navrhovaná změna využití předmětné plochy naruší soulad přírodních civilizačních hodnot v lokalitě Zlín – Vršava a naruší pohodu bydlení v dané lokalitě.

Na základě shora uvedeného se domnívám, že pořizovatel opětovným začleněním dřívější plochy č. 231, účelově rozdělené na plochy č. 231 a č. 1084, do územního plánu Zlína se shodným funkčním využitím, jež bylo pravomocně zrušeno správním soudem, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy. Žádám tímto pořizovatele, aby předložil zastupitelstvu návrh na zamítnutí předmětné změny územního plánu. Vyjadřuji přesvědčení, že i v případě, že by snad zastupitelstvo statutárního města Zlína předloženou změnu přijalo v její stávající podobě a dotčené orgány státní správy nekonaly, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že opětovně proti nezákonnému vymezení ploch v územním plánu Zlína zasáhne správní soud.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Z opětovného projednání změny č. 2 s dotčenými orgány a z nového výpočtu prokázání potřeby zastavitelných ploch k aktuálnímu datu nevyplývalo, že by lokalita Zlín-Vršava byla v rámci města fenoménem ať již z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu na kterém je intenzivně zemědělsky hospodařeno nebo z hlediska urbanistického a kulturního.

Nenachází se zde žádný limit území, který by musel být respektován, ani žádná hodnota území, která by musela být chráněna, či jinak zohledněna mimo vymezený územní systém ekologické stability. Nachází se zde však atraktivní, kvalitní a zdravé životní prostředí, ideální pro bydlení v rodinných domech.

Některé chyby, na které bylo oprávněně poukázáno, byly odstraněny a dotčené orgány se k upravené dokumentaci vyjádřily kladně.

Závěrem lze pouze podotknout, že argumentace podatele odkazující se neustále na pravomocný rozsudek soudu, kterým byla lokalita zrušena a záměrné ignorování a zpochybňování řádného vyhodnocení potřeby této plochy pro bydlení považuje pořizovatel za snahu vyhnout se přiznání si toho, že i stávající domy narušily původní kvalitní životní prostředí i zemědělský půdní fond a není relevantní to, že tyto byly postaveny dříve, neboť vlastnické právo všech vlastníků musí mít stejný zákonný obsah.

Jestliže v dané lokalitě domy stojí, příjezdová komunikace k novým domům splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírodního prostředí v dané lokalitě není natolik intenzivní, resp. není žádný, pak není dán zákonný důvod, pokud je prokázána potřeba této plochy v rámci města Zlína, aby na Vršavě nemohly stát další rodinné domy.

2. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 10. 3. 2015

Dne 20. 12. 2012 Krajský úřad svým rozhodnutím zrušil několik ploch v územním plánu Zlína, mimo jiné i plochu Bx 873. Důvodem byla rozporuplnost mezi jednotlivými částmi územního plánu. Tato rozporuplnost v navrhované změně zůstává.

Str. 87 textové části

"posilovat a podporovat krajinný ráz především:.... v oblasti s rozptýlenou pasekářskou zástavbou omezením urbanizace území"

Umístění plochy Bx 873 do volné krajiny Želechovické paseky dochází k urbanizaci území.

Při veřejném projednání bylo ze strany odd. územního plánování MMZ zdůvodněno, plocha přímo navazuje na stávající komunikaci. Podle tohoto vysvětlení pak umístění nové plochy určené k zastavění kdekoli v přírodním parku podél stávajících komunikací nedochází k narušení krajinného rázu a nedochází k urbanizaci území.

Tento přístup je v rozporu se zněním textové části a v rozporu s principem ochrany krajinného rázu dle zákona 114/92 sb.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že podatel neuvedl svá vlastnická práva k pozemkům a ani jejich dotčenost návrhem změny.

Přesto, že plocha byla kladně projednána s dotčenými orgány, viz vyhodnocení stanovisek a ani „Nařízení o zřízení a vymezení přírodního parku Želechovice paseky“ výstavbu nezakazuje, je vypuštěna na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. § 54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedená lokalita byla vybrána s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

3. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 11. 3. 2015.

Jako vlastník pozemků dotčených změnou číslo 2 územního plánu, podávám tímto následující námitku:

-v návrhu změny číslo 2 územního plánu je vyznačeno, že část plochy v lokalitě Vršava č. 940 BI podléhá změně pod označením ZM 2.93.

Pozemky p.č. 3705/3, 3705/15, 3705/17 a další se nacházejí v mém vlastnictví a na tuto část lokality bylo vydáno pravomocné stavební povolení č.j. MMZL 27184/2010 na vybudování základního technického vybavení pro rodinné domy, přičemž část prací je postupně realizována. Na základě toho žádám, aby pořizovatel při pořizování jakýchkoliv změn územního plánu v této lokalitě respektoval citované stavební povolení a uvedl územně plánovací dokumentaci do souladu s touto skutečností.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká předmětu změny. Změna s ozn. ZM2.93 řeší pouze aktualizaci zastavěného území tj. úpravu vedení jeho hranice. V tomto konkrétním případě se jedná o zahrnutí pozemků p.č. 3691/2 a p.č. st. 9013 do současně zastavěného území. Změna neřeší funkční využití níže uvedených pozemků. Pozemek p.č. 3705/17 a převažující část pozemku p.č. 3705/15 jsou i nadále součástí zastavitelné plochy individuálního bydlení BI 940 jak je patrné z koordinačního výkresu ozn. 4-b. Změna územního plánu respektuje vydané stavební povolení.

Pozemek p.č. 3705/3 a malá část pozemku p.č. 3705/17 jsou i nadále vedeny v ploše sídelní zeleně Z* 929 dle platného územního plánu.

4. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 11. 3. 2015.

Jako vlastník pozemků dotčených změnou číslo 2 územního plánu, podávám tímto následující připomínku:

-v návrhu změny číslo 2 územního plánu je vyznačeno, že část plochy v lokalitě Vršava č. 940 BI podléhá změně pod označením ZM2.93. Pozemky p. č. 3708/7, 3705/2, 3705/16 se nacházejí v mém vlastnictví a na tuto část lokality bylo vydáno pravomocné stavební povolení MMZL 38387/2010 na vybudování základního technického vybavení pro rodinné domy na těchto pozemcích dle předložené dokumentace.

Na základě toho žádám, aby pořizovatel při pořizování jakýchkoliv změn územního plánu v této lokalitě respektoval citované stavební povolení a uvedl územně plánovací dokumentaci do souladu s touto skutečností.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká předmětu změny. Změna s ozn. ZM2.93 řeší pouze aktualizaci zastavěného území tj. úpravu vedení jeho hranice. V tomto konkrétním případě se jedná o zahrnutí pozemků p.č. 3691/2 a p.č. st. 9013 do současně zastavěného území. Změna neřeší funkční využití níže uvedených pozemků. Pozemky p.č. 3708/7, 3705/2 a 3705/16 jsou i nadále součástí zastavitelné plochy individuálního bydlení BI 940 jak je patrné z koordinačního výkresu ozn. 4-b. Změna územního plánu respektuje vydané stavební povolení.

5. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 11. 3. 2015.

Nesouhlasíme s Vaším návrhem ZM2.85 pro náš pozemek č. 274,

katastrální území Lužkovice 795887 k využití individuální výstavby pro sousední pozemky.

Příjezd na pozemky sousedící na severní straně si majitelé mohou vyřešit po svých pozemcích.

Uvažovaná výstavba individuálního bydlení na jižní straně od našeho pozemku č. 274 se dá napojit na komunikaci v jižní části Lužkovic. Kolem řeky Dřevnice je dosti prostoru, který vznikl posunutím koryta řeky.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká předmětu změny. Změna s ozn. ZM2.85 řeší pouze aktualizaci zastavěného území tj. úpravu vedení jeho hranice. V tomto konkrétním případě se jedná o zahrnutí pozemků p.č. 272/1 a p.č. st. 272/2 do současně zastavěného území. Změna neřeší funkční využití pozemků ani dopravní obslužnost lokality – obojí zůstává v podobě navržené v platném územním plánu, jak je patrné z koordinačního výkresu ozn. 4-b. Připomínkovat lze pouze předmět změny a tím je v tomto případě aktualizovaná hranice zastavěného území.

6. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 12. 3. 2015.

Jako vlastníci nemovitostí dotčených úpravou Územního plánu Zlína zásadně nesouhlasíme s výše uvedeným návrhem Změny č.2 ÚP, část ZM2.85. Problematika dopravní obslužnosti dané lokality je nedořešena.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že z něj není seznatelné, které pozemky jsou dle podatelů dotčeny návrhem změny a jakým způsobem.

Změna s ozn. ZM2.85 se týká pouze aktualizace zastavěného území tj. úpravy vedení jeho hranice. V tomto konkrétním případě se jedná o zahrnutí pozemků p.č. 272/1 a p.č. st. 272/2 do současně zastavěného území. Změna neřeší funkční využití pozemků ani dopravní obslužnost lokality – obojí zůstává v podobě navržené v platném územním plánu, jak je patrné z koordinačního výkresu ozn. 4-b. Připomínkovat lze pouze předmět změny a tím je v tomto případě aktualizovaná hranice zastavěného území.

7. Ředitelství silnic a dálnic ČR

Připomínka ze dne 12. 3. 2015.

Ředitelství silnic a dálnic ČR podává na základě Oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Zlína následující vyjádření jako majetkový správce dálnic a silnic I. třídy (oprávněný investor):

Předmětem návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína jsou plochy zrušené rozsudky Krajského soudu v Brně nebo rozhodnutími Krajského úřadu Zlínského kraje a aktualizace zastavěného území.

K dílčí změně 2.09 i.č. 1059 -rozšíření komunikace u OBI:

- S navrženým rozšířením souhlasíme, protože se však jedná o úpravu stávajícího připojení k silnici I. třídy, je nutné před vlastní realizací projednat úpravu s ŘSD ČR, Odborem přípravy staveb Brno, odd. technické podpory.

K dílčí změně 2.19 i.č. 17 -obsluha lokality 16 a stávajících ploch:

- S návrhem souhlasíme, připojení je řešeno v návaznosti na celkovou již zrealizovanou úpravu silnice 1/49 v blízkém okolí místa plánovaného připojení.

Ostatní dílčí změny se netýkají silniční sítě. Řešení Změny č. 2 Územního plánu Zlín nemá vliv na schválenou dopravní koncepci platného územního plánu. K projednávanému návrhu nemáme zásadní připomínky.

Vyhodnocení připomínky: Je akceptováno

3. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 30. 9. 2015.

Dne 16.7.2015 byla ze strany Magistrátu města Zlína odeslána odpověď k podnětu ve věci zaslání námitek k veřejnému projednání změny Č.2 ÚP Zlína paní [REDAKCE]

V odpovědi je uvedeno, že občané Kudlova desku sledují o čemž svědčí účast. Kolik občanů Kudlova se účastnilo veřejného projednání změny č.2? Probíhalo veřejné projednání změny Č.2 ve stejném režimu jako řádné projednání původně navrženého územního plánu? Byla Krajskému úřadu Zlín předána ekologická studie na dané území?

V ze dne 16.7.2015 byl v jejím závěr uveden dotaz, který zatím nebyl zodpovězen.

Žádáme tímto o odpověď. Je možno sdělit na základě jakého podnětu byly tyto lokality přes podané námítky a zmiňované rozhodnutí soudu opětovně zařazeny do územního plánu jako nové plochy k zástavbě ve volné krajině?

Tímto trvám na námitkách podaných při řádném projednávání a žádám, aby byly zohledněny i při projednávání změny č 2. Pro lokalitu byla zpracována a předána Statutárnímu městu Zlín ekologická studie, která byla předána jako podklad pro další postup ve změně č.2 nebyla zohledněna Do lokality je vedena komunikace o šířce 3m, která není dimenzována pro bezpečný provoz dalších vozidel-není možno se na této šířce vyhnout.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění

Podání je vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že podatel neuvedl svá vlastnická práva k pozemkům a ani jejich dotčenost návrhem změny.

Přesto, že plocha byla kladně projednána s dotčenými orgány, viz vyhodnocení stanovisek, je vypuštěna na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. §54 odst.3 stavebního

zákona a to z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedená lokalita byla vybrána s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

Na dotaz bylo odpovězeno samostatným dopisem.

2. Sdružení za zdravé životní prostředí – Vršava, [REDACTED]

Připomínka ze dne 6. 10. 2015

Dne 27. 8. 2015 Magistrát města Zlína jako pořizovatel oznámil opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podávám proti tomuto návrhu následující námitky:

1. Předně namítám, že zastupitelstvo statutárního města Zlína nikdy nerozhodlo o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu v rozsahu, jenž by odpovídal pořizovatelem předkládanému rozsahu změny č. 2 územního plánu Zlína pro opakované veřejné projednání. Mandát pořizovatele byl dle předloženého návrhu dán rozhodnutím zastupitelstva města ze dne 14. 3. 2013, přičemž rozhodnutí Krajského soudu v Brně, jimiž zrušil územní plán Zlína v lokalitě Vršava, byly vydány teprve po tomto datu, viz níže. Z uvedeného je zřejmé, že pořizovatel při předkládání návrhu změny územního plánu Zlína vybočil ze zákonodárcem požadovaného procesního postupu, přičemž svým "novátorským" postupem zkrátil mé právo vyjádřit se k obsahu a rozsahu předkládaného návrhu v době, kdy můj názor mohl významně ovlivnit rozsah i obsah projednávané změny.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění

Celé podání je vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že podatel jedná jménem spolku Sdružení za zdravé životní prostředí – Vršava, ale bez doložení zmocnění jako zástupce veřejnosti. V podání nejsou uvedena vlastnická práva k pozemkům, ani jejich dotčenost návrhem změny.

Část změny č. 2 ZM 2.96, která se vztahuje k rozsudku Krajského soudu Brno ze dne 31. 3. 2015 **byla z návrhu změny vpuštěna**. Bude k ní přijato samostatné usnesení zastupitelstva.

- Zároveň upozorňuji na skutečnost, že územní plán Zlína byl vydán před 3 a půl rokem a pořizovatel by měl zastupitelstvu nejpozději do 4 let předložit vyhodnocení územního plánu a jeho přijatých změn. Z uvedeného plyne, že pořizovatel nařídil 2. veřejné projednání velice blízko datu předložení vyhodnocení stávajícího územního plánu ve zprávě o jeho uplatňování. S ohledem na těsnou časovou souslednost druhého veřejného projednání návrhu změny č. 2 a přípravy zprávy o uplatňování územního plánu Zlína mám za to, že pořizovatel porušuje správní řád, když neuplatňuje ve své činnosti základní zásady správního řádu, zejména obchází povinnost zjistit náležitě stav věci a fakticky popírá ekonomii řízení.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění

Veřejné projednání změny č. 2 a zpráva o uplatňování územního plánu jsou dvě různé věci. Ze zákona má pořizovatel povinnost po zrušení některé části ÚP bezodkladně pořídit jeho změnu, současně má ze zákona povinnost zpracovat do 4 let od vydání ÚP zprávu o uplatňování ÚP a tuto taktéž projednat. Změna č. 2 je projednávána již 3. rok a musí být dokončena. Zpráva o uplatňování územního plánu je již projednána. Na rozdíl od rozjednané změny č. 2, která se zpracovává bez zadání, zpráva o uplatňování územního plánu v případě, že obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny, což je případ Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína, plní funkci zadání změny. Návrh změny, která bude pořizována na základě výsledků zprávy plněním funkce zadání, bude moci být zpracován až po ukončení projednání změny č. 2 a poté, co bude hotov právní stav územního plánu ve znění změny č. 2.

Z výše uvedeného vyplývá, že postup pořizovatel je v souladu se zákonem a správním řádem.

2. Namítám rovněž, že předložený návrh změny územního plánu je vnitřně rozporný, patrně v důsledku přidávání nových návrhů po prvním veřejném projednání. Změny označené jako ZM2.96 a ZM2.97 jsou v přímém rozporu s odůvodněním záboru zemědělského půdního fondu v plochách i.č. 231, 1084 a 1085 i vypořádání námitek vznesených proti návrhu předloženému do prvního veřejného projednání. Udává-li pořizovatel, že se jedná o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy,

takové tvrzení není po zapracování změn ZM2.96 a ZM2.97 ani částečně pravdivé. Tyto změny fakticky také umožňují přesně to, čímž pořizovatel odůvodnil zamítnutí námítky významného negativního dopadu nové zástavby na stávající poměry v území lokality Vršava, a to cit.: *"Navíc od předchozího územního plánu bylo upuštěno od propojení Jižních Svahů s Vršavou vypuštěním navržené komunikace, čímž bylo vyhověno požadavkům občanů této lokality, kdy se právem obávají, že zde bude doprava enormně navýšena, když si část obyvatelů Jižních Svahů bude touto komunikací zkracovat cestu domů."* Zatímco stávající stav území neumožňuje přivedení tranzitující dopravy do lokality Vršava, stav navržený změnou jako ZM2.96 a ZM2.97 vytvoří fakticky severní obchvat centrální části města lokalitou Vršava. Z hlediska ekologické stability navržená změna ZM2.96 navrhuje protnutí biokoridoru dopravním koridorem, s čímž nesouhlasím, neboť se domnívám, že tím ve shora uvedených souvislostech dojde k znefunkčnění biokoridoru. Tímto navržená změna přímo odporuje stávajícímu územnímu plán v části vymezující plochy nezastavěného území, a to u plochy i.č. 225 Zlín Z* (krajinná zeleň) Podlesí-bránit dopravní obsluze mimo nezbytné. Zároveň je tato změna vnitřně rozporná, když popírá smysl a účel vymezení sídelní zeleně pro průchod biokoridoru, pro posílení významu tzv. zelených teras a pro posílení základního fenoménu města -propojením systémů sídlení zeleně se zelení krajinnou a lesní a se systémem ÚSES.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění

Tvrzení, že návrhem ploch dopravy DS 1086 a DS 1089 mělo dojít k propojení Jižních Svahů „severním obchvatem“ s Vršavou a k převedení tranzitní dopravy do této lokality je nepodložená domněnka podatele. Navržená plocha DS měla sloužit jako přístupová komunikace pouze k ploše bydlení BI 1085. Její šíře mohla být s ohledem na velikost vymezeného pozemku max. 3m a končila u plochy bydlení BI 1085. Její parametry nedovolovaly, aby sloužila jako „obchvat“. Nicméně vzhledem k vyhodnocení podané připomínky v prvním bodě, **je celá část ZM 2.96 vypuštěna.**

3. Předložený návrh změny č. 2 územního plánu Zlína (dále jen "předmětný návrh") považuji za nezákonný a požaduji jeho komplexní přepracování. Mám za to, že předmětným návrhem pořizovatel, tedy Magistrát města Zlína, nereflektuje povinnosti, jejichž nerespektování bylo explicitně tomuto pořizovateli vyčteno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.6.2013, č.j. 1 Aos 1/2013-85 a v rozsudcích Krajského soudu v Brně ze dne 8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219 a ze dne 31.3.2015, č.j. 633 A 13/2014-104.

Pořizovateli je známo z jeho úřední činnosti i ze shora uvedených rozsudků, že plochy v návrhu označené v územním plánu jako i.č. 231, 1084 a 1085 jsou z převážné většiny tvořeny vysoce ceněnou zemědělskou půdou s vysokým produkčním potenciálem, konkrétně u ploch i.č. 231 a 1084 v původním rozsahu z 2,488 ha tvoří 2,355 ha zemědělská půda I. a II třídy ochrany. Dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel žádný veřejný zájem, jenž by výrazně převažoval nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, neudává.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění změny bylo chystáno ještě před novelou zákona o ochraně ZPF. Na základě podané připomínky bylo doplněno tak, aby bylo zřejmé, který veřejný zájem převažuje nad ochranou zemědělského půdního fondu. Doložení veřejného zájmu je řešeno v samostatné příloze č. 5, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy.

Vyhodnocení ostatních připomínek bodu 3: Nevyhovuje se

Viz jednotlivá vyhodnocení

- Argumentace pořizovatele se u tohoto problému rozvíjí do tří samostatných linií. První je skutečnost, že plochy i.č. 231, 1084 a 1085 nejsou intenzivně obdělávány a údajně nejsou dostupné zemědělskou technikou, což je zcela nepravdivé s ohledem na návrh dopravního koridoru do této lokality obsažený v ZM2.96 (plochy i.č. 1086 a 1089). K tomuto uvádím, že intenzita dnešního obdělávání jakékoliv zemědělské půdy nemůže obstát při srovnání s jejím odstraněním. Navíc, lokalita Vršava byla historicky pasekářskou, a tomu dlouhodobě odpovídá intenzita jejího zemědělského užívání.

Vyhodnocení:

Co se týká nové návrhové plochy pro dopravu je tato vyhodnocena výše a je vypuštěna. Její návrh však nemohl mít žádný vliv na pohyb zemědělské techniky v tomto území, neboť ta by se do něj

musela stále stejně dostat buď sídlištěm Jižní Svahy, nebo sídlištěm rodinných domů na Vršavě. Zemědělská půda v tomto území nebude zcela odstraněna. Je zřejmé, že současné ani v minulé době na ni nikdo nehospodařil či jinak obdělával. Tím, že zde v části vzniknou rodinné domy se zahradami, bude půda opačně využita k pěstitelským účelům a tím bude obdělávána a udržována. Její odnětí není navrženo pro průmysl či občanskou vybavenost, ale pro rozptýlené bydlení ať už s užitkovými či okrasnými zahradami. Z uváděného záboru ZPF cca 2,4 ha, tj. víc než polovina, v ZPF zůstane ve formě zahrad. Nelze se ani ztotožnit s tvrzením, že lokalita Vršava byla historicky pasekářská. I kdyby tomu tak bylo, tak v současné době se zde nacházejí 3-4 samostatně stojící roztroušené rodinné domy, které nelze označit za paseky. Navíc jak již bylo řečeno v předchozím vypořádání námitek a připomínek, Směrný územní plán zde počítal s občanskou vybaveností pro Jižní Svahy, což je dohledatelné.

- Druhá linie argumentace pořizovatele udává, že se již vzdal v územním plánu samotném záboru jiné zemědělské půdy, což má ospravedlnit úplné odnětí zemědělské půdy jejímu účelu právě v lokalitě Vršava. Argumentace tohoto typu je sama o sobě naprosto zcestná. Akceptací tohoto modelu argumentace by fakticky každý pořizovatel mohl v počátku pořízení územního plánu chtít extrémní rozsah záboru zemědělské půdy pro výstavbu, aniž by jej jakkoliv zdůvodnil a při nesouhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu či občanů s tímto vymýcením zemědělské půdy z území obce, by jeho následná argumentace pro zábor zemědělské půdy spočívala v tom, že své nepodložené požadavky zredukoval. Pořizovateli zároveň uniká, že projednává změnu územního plánu, v níž je jeho úlohou mj. i zdůvodnit potřebu dalšího záboru zemědělské půdy pro výstavbu.

Vyhodnocení:

Je zcela legitimní, když na základě stanoviska dotčeného orgánu (ať již se jedná o orgán ochrany ZPF či orgán ochrany přírody a krajiny) k navrženým plochám, se musí navržená koncepce změnit nebo upravit v souladu s výsledky projednání a znovu projednat. Postup pořizovatele je zcela v souladu se stavebním zákonem, kdy se na základě výsledků projednání hledá takové řešení, kterým budou naplněny cíle a úkoly územního plánování a dojde k dohodě s dotčenými orgány. Územní plán, který vzejde z projednání je vždy kompromisem mezi představou obce, projektanta, dotčených orgánů a veřejností. Pořizovatel zodpovídá za to, aby město mělo ke svému rozvoji navrženo dostatečné množství rozvojových ploch. Pokud na základě stanoviska dotčeného orgánu musí některé plochy vypustit, logicky hledá nové, kterými je bude moci nahradit, aniž by narušil stanovenou koncepci územního plánu.

- Udává-li v této souvislosti pořizovatel odkaz na doplněné stanovisko MŽP ze dne 7. 4. 2015 jedná se o opětovně nezákonné a nedostatečně odůvodněné stanovisko. Navíc, MŽP se ve stanovisku z tohoto data nemohlo vyjádřit k záboru zemědělské půdy ve zrušené části územního plánu Zlína v předložené změně označené jako ZM2.96, když rozsudek krajského soudu v této věci byl stranám doručen teprve v červnu 2015. Pořizovatel tedy před veřejným projednáním nemá k dispozici stanoviska dotčených orgánů, natož aby byla tato stanoviska zákonná alespoň co do vyjádření se ke skutečně projednávané změně územního plánu.

Vyhodnocení:

Občanům nepřísluší, aby rozhodovali o tom, zda stanovisko dotčeného orgánu je či není zákonné. Dle pořizovatele jsou v tuto chvíli všechna stanoviska dotčených orgánů i orgánu ochrany ZPF řádně vydaná a odůvodněna. O tom, zda je stanovisko dotčeného orgánu zákonné či nezákonné může rozhodnout pouze soud.

Část změny pod označením ZM2.96 byla z návrhu změny vypuštěna, viz vypořádání bodu 1. Dotčený orgán se vyjádřil ke všem podstatným úpravám, ke kterým došlo a na základě nichž bylo vypsáno nové opakované veřejné projednání, tedy i k části s označením ZM2.96.

- Poslední linií argumentace pořizovatele je zabránění suburbanizace využitím ploch č. 231, 1084 a 1085. Pro tuto argumentaci pořizovatel používá pouze obecné floskule a nikterak nezohledňuje žádná tzv. tvrdá data. Pořizovatel nejenže pro své tvrzení nemá oporu v žádné socioekonomické studii, on nezohledňuje ani stávající rozsah ploch pro individuální bydlení v územním plánu Zlína ani jejich rozsah v územních plánech sousedních obcí.

Vyhodnocení:

Koncepce územního plánu je založena na tom, že město se bude rozvíjet v blízkosti vlastního centra a to především západním směrem s využitím všech vhodných ploch s předpokladem pro pohodu bydlení, především na terasách nad údolím s minimálním rizikem hluku a imisí z dopravy – viz bod 2 navržené urbanistické koncepce města.

S touto tezí zcela koresponduje navrhovaná plocha bydlení BI 231, 1084 i vypuštěná plocha 1085. Rozsah vymezených ploch bydlení v územních plánech obcí pořizovatel opravdu nezohledňuje, neboť tyto nejsou navrženy pro rozvoj města Zlína. Opačně u Zlína, který leží v rozvojové oblasti OB9 a je krajským městem, se dá očekávat přírůstek obyvatel z okolních obcí, kdy se lidé stěhují za práci, kterou město bezesporu nabízí. Po třeba ploch bydlení je zdůvodněna v odůvodnění a to věcně a číselně na základě podložených údajů a obecně platné metodiky.

- Argumentace snížením potřeby dojíždění pro obyvatele 20 rodinných domků navíc v žádném případě nemůže být prezentována jako veřejný zájem, natož veřejný zájem výrazně převyšující nad zájmem zachování tisíce let se tvořící zemědělské půdy. Předložený návrh změny územního plánu Zlína přitom významně snižuje atraktivitu lokality Vršava jejím propojením s lokalitou Jižní svahy a tím i potenciál zájmu o tuto lokalitu jako substitut suburbanizace.

Vyhodnocení:

Údajné propojení s Jižními Svahy bylo ze změny vypuštěno viz výše. V tomto případě se však nejedná pouze o snížení potřeby dojíždění, ale o to, aby byl jednak zajištěn rozvoj města v souladu s urbanistickou koncepcí a také o to, aby lidem, kteří si zde koupili pozemky určené k bydlení v dobré víře dle platné změny územního plánu z roku 1998, změny 94 A, nevznikla finanční ztráta, když tyto nebudou navraceny zpět do ploch určených pro bydlení. Veřejný zájem na tom je předmětem odůvodnění změny.

Vhodnost tohoto návrhu je dále podpořena ucelenou multikriteriální analýzou, která vyhodnotila 32 možných variant zástavby na celém správním území města, dokladuje zároveň veřejný zájem na tomto návrhu a je nedílnou přílohou změny č. 5.

- Stran zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami akcentují, že zde srovnání variant zastavět či nezastavět předmětnou plochu zcela chybí. Z odůvodnění předmětného návrhu není zjištěné, zda pořizovatel uvažoval nad tzv. nulovou variantou, lokality č. 231 a 1084 ponechat jako plochu zeleně, nezastavěnou, a co pořizovatele případně od těchto úvah odvedlo. Pořizovatel se pouze odkazuje na skutečnost, že na uvedených plochách již jednou plochy k zastavění nezákonně vymezil, tudíž zde s nulovou variantou nepočítá. Ve zbytku argumentace "nutností zastavět zemědělskou enklávu" pořizovatel nikterak nezohlednil změnu dopravní dostupnosti této lokality vymezením ploch i.č. 1086 a 1089 (ZM2.96), jež předmětnou lokalitu činí dopravně dostupnou i pro těžkou zemědělskou techniku.

Vyhodnocení:

Plocha i.č. 1086 a 1089 byla ze změny vypuštěna. Co se týká porovnání s tzv. nulovou variantou ploch i.č. 231 a i.č. 1084 bylo v odůvodnění uvedeno:

„V návrhu územního plánu bylo území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je využit jako plochy sídelní zeleně (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště. Návrhové plochy pro bydlení v lokalitě Vršavy byly navrženy i z důvodu popsané koncepce rozvoje ploch bydlení ve Zlíně, která je rozvedena v bodu „Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města“ (viz výše). Z hlediska posouzení variant záboru ZPF byla lokalita (její plošný ekvivalent) uvažován mimo území Vršavy. Avšak po vyhodnocení dopadu do ploch ZPF mimo toto území, byla z hlediska zemědělského využití vyhodnocena lokalita na Vršavě jako ta, která bude mít minimální negativní dopad do ploch ZPF, jejich obhospodařování a případně i dalších negativních nebo omezujících vlivů na využití území. Dále z odůvodnění:

Variant 0:

Jedná se o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy. Zemědělská technika nutná k údržbě plochy nemá v lokalitě jiné využití, než údržbu dané enklávy zemědělské půdy. Z hlediska porovnání s obhospodařováním v jiném území, kde zemědělská půda převažuje je tedy lokalita na Vršavě pro zemědělské využití méně vhodná. Dalším důvodem je fakt, že dostupnost této enklávy zemědělskou technikou je možná pouze přes obytná území, případně od severu přes les, který je však součástí systému městské rekreační zeleně (lokalita 551). Obhospodařování a pohyb zemědělské techniky nutné k zajištění minimální údržby zemědělské půdy by tedy mohly narušovat pohodu bydlení v širším okolí území. V případě intenzivního zemědělského obhospodařování zemědělské plochy by provoz zemědělské techniky zatěžoval navazující obytné prostředí vyšší mírou“

Mimo zmíněnou koncepci zahušťování ploch pro bydlení v dobré dostupnosti centra (lokalita se nachází v širším obvodu peší dostupnosti centra města), je tedy vyhodnocena jako jedno z nevhodnějších území pro rozvoj bydlení v širším obvodu centra města.

Na základě podané námítky ohledně prokázání veřejného zájmu na záboru 2. třídy ZPF bylo odůvodnění dopracováno a bylo posouzeno dalších 31 variant zástavby, které jsou doloženy jako příloha č. 5 změny č.2.

- S poukazem na § 55 odst. 4 stavebního zákona namítám, že v předmětném návrhu pořizovatel ve vztahu k plochám č. 231, 1084 a 1085 věrohodně neprokázal, že není možné k zastavění využít plochy v územním plánu již k zastavění vymezené, a zároveň že vymezení nových zastavitelných ploch je potřebné v období alespoň příštích 10 let.

Vyhodnocení:

V odůvodnění změny byla detailní analýza, ze které vyplynulo, že vzhledem k tomu, že součástí změny č. 2 je i aktualizace zastavěného území, bylo prokázáno, že k datu 22. 6. 2014 (datum kdy se začala pořizovat změna č.2) navrhuje Územní plán Zlína k zastavění celkem 188,7 ha ploch pro různé druhy bydlení. Výpočtem dle URBANKY tzv. „Urbanistické kalkulačky“ bylo spočítáno, že město Zlín ke svému rozvoji potřebuje celkem 196,7 ha ploch pro bydlení. Z uvedeného je zřejmé, že územní plán tak navrhuje včetně lokality Vršava č. 231 a 1084 dokonce o cca 8 ha ploch pro bydlení méně než bylo k tomuto datu spočítáno. Ve výpočtu bylo počítáno i s tím, že v zastavěném území (na celém správním území města, nelze vytrhnout pouze část Vršavy) lze realizovat v průměru 20% celkové bytové zástavby a dále bylo počítáno s doporučenou 30 % rozvojovou rezervou. Dle metodiky je doporučována rezerva 20 – 50% právě z důvodu složitosti přeměny zastavitelné plochy v zastavěnou (pro objektivnost byla vzata střední hodnota). Vymezení pozemku jako určeného k zástavbě v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, což ostatně píšou i sami podatelé, když říkají, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět.

Velké procento vymezených zastavitelných ploch je nedostupné především z hlediska majetkoprávních vztahů (zejména v okrajových městských částech bývají pozemky prodávány pouze vybraným zájemcům, často členům rodiny). Plochy ve městech jsou mnohdy využitelné pouze za přispění většího investora, který pozemky nejprve vykoupí, scelí a následně přemění na stavební parcely. Složitý proces od vymezení zastavitelné plochy po její přeměnu ve stavební pozemky je natolik náročný, že se často více než polovina záměrů vůbec neuskuteční. I na to musí myslet návrh územního plánu a počítat s přiměřenou rezervou. Tím samozřejmě nemůže být popřen základní cíl územního plánování – udržitelný rozvoj, je tomu přesně opačně. Přiměřená rezerva navržených ploch bydlení, jak je uvedeno i v odůvodnění, vytvoří zdravé a udržitelné podmínky pro bydlení ve městě. Dále je při návrhu ploch bydlení potřeba zohlednit i to, že Zlín se nachází v rozvojové oblasti OB 9 vymezenou ZÚR ZK, na což by měl reagovat i územní plán, tj. opět vytvořit přiměřenou rezervu bydlení. V odůvodnění je dále uvedeno, že průměrná velikost pozemku pro zástavbu (dříve nepřesně odhadnuta na 800 m², nyní aktualizováno na 1110 m²), je ve výpočtu zvětšena o 20 %, což je podíl na komunikacích, veřejných prostranstvích a zeleni, které jsou součástí zastavěné plochy. Tato analýza byla znovu detailně prověřena a je uvedena v odůvodnění.

Na rozdíl od demografických a statistických údajů, které byly použity v územním plánu a které jsou poplatné době, ve které územní plán vznikal (tj. jeho Rozbory a průzkumy sloužící jako podklad pro zpracování územního plánu v roce 2007), jsou údaje použité k dnešnímu výpočtu převzaty z aktuálních údajů vzniklých v roce 2013 na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a dalších, průběžně poskytovaných ČSÚ, a upřesněny na aktuální situaci k termínu výpočtu tj. jak je uvedeno v odůvodnění k datu 22. 6. 2014.

Pořizovatel nemá důvod pochybovat o správnosti a přesnosti tohoto výpočtu a nastavení celé „kalkulačky“, která pracuje s přesnými statistickými údaji. Ostatně stejný výpočet je doložen i v rámci 3. úplné aktualizace ÚAP a vyhodnocení udržitelného rozvoje území z roku 2014. „Kalkulačka“ je používána k výpočtu potřeby ploch pro bydlení pro obce v celém Zlínském kraji. Urbanistická kalkulačka je nástroj, který byl pořízen právě za účelem výpočtu potřebnosti zastavitelných ploch. Jak je uvedeno i v odůvodnění projekt podpořilo Ministerstvo pro místní rozvoj za účelem vytvoření metodické pomůcky pro projektanty a pořizovatele.

Výpočet je dělán pro rok 2026 proto, že obvykle se pro bilancování používá 10 -15 let. Územní plán je koncepční, plánovací dokument tzn., že navrhuje rozvoj města na určitý časový horizont. Jestliže byl územní plán vydán v roce 2011 tak + 15 let je rok 2026. Vyhodnocení využitelnosti zastavěného území je zakomponováno ve výpočtu, když je v něm uvažováno s tím, že 20% výstavby lze realizovat v zastavěném území. Domníváme se tedy, že potřeba ploch včetně plochy č. 231 a nově i 1084 byla

celkovým odůvodněním prokázána. K výpočtu bylo přistoupeno zodpovědně s vyhnutím se jakýmkoli extrémům a libovůli. Podíl nových bytů v rodinných domech odpovídá realitě, když územní plán navrhuje v drtivé většině tj. v 90 % rozvojové plochy v rodinných domech viz návrh územního plánu (neznamená to, že ve Zlíně je 90 % bytů v rodinných domech).

Na základě opakovaně podávaných námitek bylo odůvodnění doplněno o kap. 3.6.3 Prokázání nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch a vyhodnocení potřeby vymezení nových dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Zařazení lokality č. 231 a 1084 do územního plánu není snahou pořizovatele. Je to právo obce na samosprávu, v tomto případě na to, jakým způsobem se bude město rozvíjet. V této souvislosti je nutno citovat rozsudek NSS ze den 12.9.2008 č.j. 2 As 49/2007-191 podle kterého „osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, a jež se proto stávají účastníky řízení však nemají a nikdy nemohou mít subjektivní veřejné právo na to, aby poměry, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit, pokud budou splněny všechny zákonné podmínky“. Analogicky lze závěr o nemožnosti zakonzervovat poměry v území použít též pro územní plány. Právo na bydlení mají všichni stejné.

- Pořizovatel se nezapomínal skutečností, že v lokalitě Vršava, jejíž součástí jsou plochy č. 231, 1084 a 1085, je dostatek ploch vymezených k zastavění, jež jsou k tomu nevyužity. Namítám, že předložený návrh v tomto směru považuji za neodůvodněný a požaduji, aby se pořizovatel s ohledem na enormní rozsah pozemků v lokalitě Vršava již vymezených k zastavění a dosud nezastavěných, zdržel vymezení nových zastavitelných pozemků i.č. 231, 1084 a 1085 a od vymezení lokalit č. 231, 1084 a 1085 jako zastavitelných ustoupil. Poukazuji přitom rovněž na bod 52 shora uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu cit.: *"Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka."*, na něž pořizovatel nikterak nereflaktoval a místo toho přichází s nepodloženým tvrzením o nezastavitelnosti (nedostupnosti) 30 % stávajícího nezastavěného, ale k zastavění určeného území.

Vyhodnocení:

Pořizovatel prokázal, že pro rozvoj města mu momentálně chybí 8 ha ploch pro bydlení, viz odůvodnění. Vzhledem k tomu, že v současné době se schvaluje zpráva o uplatňování územního plánu, je možné aktuálně dokladovat, jak jsou plochy navržené k zástavbě zaplňovány. Odůvodnění bylo, co se týká využitelnosti zastavitelných ploch, doplněno o tabulku s využitím dle jednotlivých katastrů, aby bylo možné si vytvořit ucelený pohled. Z uvedeného přehledu je zřejmé, že na k.ú. Zlín, jehož součástí je lokalita Vršava, jsou plochy využity z cca 25 %, což je dost na to, aby bylo možné nové plochy přidat, když celkově pro rozvoj města chybí. Nehledě na to, že původní koncepce územního plánu s plochou i.č.231 potažmo i s i.č. 1084 počítala. Pořizovateli bylo soudem vyčteno to, že jejich potřeba nebyla odůvodněna, což nelze učinit zpětně, tuto chybu lze odstranit dopracováním odůvodnění ve změně č. 2.

Na základě opakovaně podávaných námitek bylo odůvodnění doplněno o kap. 3.6.3 Prokázání nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch a vyhodnocení potřeby vymezení nových dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

- Při ověřování potřebnosti nově zastavitelných ploch pořizovatel dle odůvodnění předmětného návrhu vycházel z toho, že územní plán, jehož je předmětný návrh změnou, obsahuje plochy pro zastavění o rozloze 199,63 ha. K prokázání potřebnosti nově zastavitelných ploch užil pořizovatel tzv. urbanistickou kalkulačku. Tento krok pořizovatele nicméně nepřidává na přesvědčivosti a srozumitelnosti odůvodnění předmětného návrhu. Pořizovatel pomocí zadání dvou údajů, a to počtu obyvatel a počtu bytů, vytvořil urbanistickou kalkulačkou vyčíslení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. O hodnověrnosti předloženého vyčíslení lze významně pochybovat. K samotnému výpočtu urbanistickou kalkulačkou uvádím, že pro výpočet byl jako horizont pro stanovení potřebných ploch k zastavění stanoven rok 2026. S rokem 2026 jako rokem, pro něž je počítána potřeba zastavitelných ploch, nepočítá samotný územní plán Zlína, jehož je předmětný návrh změnou. Proč byl pro výpočet zvolen právě rok 2026 a nikoliv např. rok 2021 nelze z odůvodnění předmětného návrhu zjistit.

Vyhodnocení:

Pořizovatel nevytvořil urbanistickou kalkulačku pomocí dvou údajů, celý výpočet byl a je podrobně zdůvodněn v odůvodnění změny v kapitole "Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch" spolu s odůvodněním všech čísel, která byla použita. Obsahovalo-li odůvodnění platného územního plánu

jiné, třeba i chybné údaje, neumí pořizovatel tuto chybu napravit jinak, než že k aktuálnímu datu vytvoří aktuální výpočet. Rok 2026 byl zvolen, jak je uvedeno proto, že územní plán byl vydán v roce 2011. Návrhové období se obvykle počítá na 10 – 15 let. Aby byla data co nejpřesnější, volil pořizovatel návrhové období na 15 let, tj. 2011 +15 je 2026.

- Z hlediska bilancování regulace je přitom nezbytné poukázat na skutečnost, že pořizovatel má povinnost předložit zprávu o uplatňování nejdéle za 4 roky od přijetí územního plánu.

Vyhodnocení:

Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracována a předkládána zastupitelstvu ke schválení, její zpracování nesouviselo s pořizovanou změnou č. 2. Ta je pořizována postupem dle ust. § 55 odst. 3 tedy bez zadání a neprodleně po zrušení částí územního plánu, kdežto zpráva o uplatňování opačně nahrazuje zadání změny a její pořízení vyplývá ze stavebního zákona.

- V odůvodnění územního plánu Zlína pořizovatel také počítal pro výhledový počet obyvatel 80.000 s počtem bytů 36.400, z čehož v územním plánu Zlína dovodil potřebu výstavby 3.200 nových bytů. Naproti tomu předmětný návrh počítá pro výhledových 74.320 obyvatel Zlína s potřebou 1897 nových bytů do roku 2026. Zatímco však územní plán počítal s výchozím stavem bytů 33.200, předmětný návrh počítá s počtem 31.860, viz výpočet urbanistické kalkulačky. Oba dokumenty dělí pouze tři roky od jejich vzniku, avšak pomyslně zmizelých až 1.340 bytů. Toto zničení již zrealizovaných staveb pořizovatel neprokázal, jedná se přitom o tvrzení, jež by pořizovatel prokázat měl.

Vyhodnocení:

Část odůvodnění územního plánu, ve které je bilance obyvatel a výpočet bytů byla zpracována projektantem a to v době, kdy se zpracovávaly rozbor a průzkumy územního plánu, tj. v roce 2006. V té době patřily pod Zlín i Želechovice, které se v průběhu zpracování osamostatnily. V tuto chvíli je bezpředmětné zabývat se tím, co je v odůvodnění platného územního plánu. Odůvodnění nelze opravit. Pořizovateli bylo krajským soudem vytknuto, že výpočet a zdůvodnění potřeby ploch pro bydlení je zcela nedostatečný, proto je předkládána ucelená analýza k datu zpracování návrhu změny č. 2. Pouze tato je v současné chvíli předmětem projednání změny č. 2.

- Urbanistická kalkulačka, již pořizovatel užívá, udává "odpad" bytů za 1 rok ve Zlíně v počtu 70. Obdobné nepodložené změny vstupních údajů lze najít i u užívání ostatních koeficientů, např. podíl nových bytů v rodinných domech se v předmětném návrhu zaokrouhluje na 90 %, což by snad odpovídalo vesnici, nikoliv krajskému městu a průměrná velikost pozemku rodinného domu se z 800 m² v územním plánu nově stanoví na 1.080 m², tedy navyšuje se o 35% (pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu přitom uvádí, že se jedná o navýšení o 20%).

Vyhodnocení:

Jak bylo vysvětleno výše v kalkulačce je pracováno s údaji ze sčítání lidu, domů a bytů a odborných znalostí pořizovatele. Připomínající se mylně domnívá, že Zlín má pouze 10 % bytových domů. Z návrhu územního plánu a jeho odůvodnění se lze dočíst, resp. sečíst, že pouze 10 % návrhových ploch je určeno pro bydlení v bytových domech. Skutečně 90% zbývajících návrhových ploch bydlení tvoří plochy pro bydlení individuální.

- Všechny změny v předpokladech, včetně shora uváděného koeficientu "nedostupnosti" vedou k vypočtené hodnotě potřebných 196,7 ha nově zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Potřeba nového vymezení zastavitelných ploch tedy pořizovatelem nebyla prokázána, neboť územní plán Zlína již bez lokalit k zástavbě vymezených předmětným návrhem obsahuje dostatek ploch k pokrytí budoucích potřeb pro zástavbu.

Pořizovatel navíc zcela vynechal plochu i.č. 1085 z posouzení provedeného shora popsanou urbanistickou kalkulačkou. Potřebnost zastavitelnosti této plochy je tedy neodůvodněná. Je-li ovšem plocha i.č. 1085 neodůvodněná co do potřebnosti, totéž lze v návaznosti na ní tvrdit o plochách 1086 a 1089.

Vyhodnocení:

Pořizovatel plochu i.č. 1085 z posouzení nevynechal. Vzhledem k tomu, že je tato spolu s i.č. 1086 a i.č. 1089 ze změny č. 2 vypuštěna, je bezpředmětné se ke zdůvodnění vracet. Ostatní je prokázáno.

- Cíl dosažení rovnováhy možnosti uspokojení budoucích potřeb a ochrany území z hlediska jiných veřejných zájmů pořizovatel relativizuje poukazem na snahu o vytvoření "přiměřené rezervy" zastavitelných pozemků. Touto snahou samozřejmě pořizovatel popírá základní cíl územního plánování, a to udržitelný rozvoj území. Pořizovatel si definuje svůj vlastní cíl územního plánování, a

to vytvořit převis nabídky nad poptávkou ještě v cílovém roce, s poukazem na snahu o zabránění růstu cen stavebních pozemků. V této souvislosti si dovolím pouze uvést, že tato úvaha pořizovatele je zcela oproštěna od vývoje cen ostatních komodit, od substituční nabídky stavebních pozemků v okolních obcích a řady dalších (např. demografických) faktorů, přičemž ani neuvádí, jakou konkrétní hodnotu převisu nabídky nad poptávkou je potřebné dosáhnout a proč právě takovou hodnotu. Odkaz na nezávazný metodický pokyn ÚÚR z roku 2008 nezbavuje pořizovatele povinnosti provést úvahy nad tímto postupem a řádně jej odůvodnit. Lze rovněž dodat, že přebytek nabídky stavebních pozemků je z logiky věci a samotných výpočtů pořizovatele zjevný v průběhu celého období, pro nějž byla potřeba počítána, tedy do roku 2026, a k jeho vyrovnání může dojít až v tomto roce, přičemž je důležité zdůraznit, že do té doby bude územní plán podroben nejméně 3 vyhodnocením dle § 55 odst. 1 stavebního zákona.

Vyhodnocení:

Navrhnout přiměřenou rezervu ploch pro bydlení není snaha pořizovatele, je to princip územního plánování a v odůvodnění změny je popsáno, co k vytvoření takovéto rezervy vedlo. Bylo uvedeno:

Dále bylo počítáno s 30 % navýšením potřeby ploch jednak z hlediska nedostupnosti pozemků (proces od vymezení plochy pro bydlení až po realizaci samotného bydlení je natolik složitý a náročný, že často polovina záměrů se vůbec neuskuteční) a také s ohledem na to, že město Zlín se nachází v důležité rozvojové oblasti OB 9 vymezené Politikou České republiky. Je hlavním centrem jihovýchodní části České republiky, pro kterou je kromě dalších nezastupitelných funkcí, především zdrojem pracovních příležitostí, bydlení, kultury a vzdělávání a pestrá nabídka ploch bydlení v atraktivním městském území s kvalitním životním prostředím má zabránit trendu v poklesu obyvatel.

Metodikou pro výpočet ploch bydlení je doporučováno počítat s rezervou 20 – 50 %, 20 % se používá u malých obcí, 50 % u velkých měst, ve kterých přibývá obyvatel. Zlín patří k městům středně velkým, kde obyvatel má výhledově ubývat, s ohledem na výše uvedené bylo proto jako přiměřená rezerva zvoleno 30%.

Územní plán nenavrhuje plochy bydlení na 4 roky, navrhuje je na výhledové období (2026) a na základě vyhodnocení každé 4 roky může tyto plochy buď přidávat, nebo ubírat podle toho jaká je aktuální situace.

- Pokud se pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu ve vztahu k lokalitě č. 231 uchyluje k argumentaci právní jistotou vlastníků pozemků v lokalitě č. 231, zdůrazňuji, že pořizovatel musí vědět, že český právní řád nikomu nezaručuje právo na konkrétní způsob využití jeho pozemku, tudíž ani právo na možnost pozemek dle libosti zastavět a vlastníci předmětných pozemků jsou už celou řadu měsíců srozuměni s tím, že jim územní plán zastavět pozemky neumožňuje. Odkaz na kontinuitu s neplatnou územně plánovací dokumentací je zde zajisté chybný, když lokality č. 231 a 1084 v žádné dříve platné územně plánovací dokumentaci k zastavění legálně vymezeny nebyly.

Vyhodnocení:

Není pravda, že lokalita 231 nikdy nebyla platně vymezena jako plocha pro bydlení. Právě v návaznosti na dříve platnou změnu územního plánu z roku 1998, změnu č. 94A, byla vymezena jako plocha bydlení i.č. 231. Bohužel nebyla hned od počátku vymezena tak, aby bylo patrné, že část této lokality je přebírána z této změny a část, nově doplněna. Toto rozdělení bylo učiněno až během projednání změny č. 2. Lokalita i.č.1084 byla v územním plánu z roku 2011 vymezena až v návaznosti na lokalitu i.č. 231 a není možné tvrdit, že nebyla vymezena v žádné platné dokumentaci. Územní plán Zlína platil v této podobě do doby, než jej zrušil v této části soud. Dále není pravda, že lidé jsou smířeni s tím, že v tomto území nepostaví. Je těžko myslitelné, že by se někdo smířil s tím, že si koupil pozemek v dobré víře podle platného územního plánu, či jeho předchozí změny a vysoké finanční prostředky, které za pozemky vydal. Jinou věcí již bude, že územní rozhodnutí na výstavbu rodinných domů zde nemusí být nikdy vydáno a to přesně z výše popsanych důvodů, že ne každá plocha určená územním plánem pro bydlení bude proměněna ve stavební pozemek.

- Jak shora uvedený rozsudek Nejvyššího správního soudu v bodě 49 uvádí cit.: *"Zájem na rozvoji obce samozřejmě může s ohledem na konkrétní okolnosti případu převážit nad zájmem na ochraně životního prostředí, nezbytným předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváníích."*, to se však v předmětném návrhu nestalo a pořizovatel zde zcela promarnil možnost získat a promítnout do této aktualizace informace ze zprávy o uplatňování územního plánu města Zlína, jak jsem již uvedl shora.

Vyhodnocení:

Poživatel prokazuje potřebu ploch pro bydlení od začátku ucelenou analýzou a nakonec i výsledky ze zprávy o uplatňování územního plánu. I v této zprávě prokazuje, že ploch na bydlení má navrzeno méně než město ke svému rozvoji potřebuje a umožňuje mu to tedy individuálně přidávat.

4. Považuji za nepříhodné, že pořizovatel v rámci odůvodnění záboru zemědělského půdního fondu v lokalitách č. 231 a 1084 používá na straně 19 odůvodnění předmětného návrhu argumentaci, že lokalita č. 231 a 1084 složená z půd I. a II. třídy ochrany byla do návrhu územního plánu Zlína zapracována poté, co bylo z návrhu odstraněno jiné území, se stejným stupněm ochrany zemědělské půdy, na základě stanoviska dotčeného orgánu. Postup pořizovatele k lokalitě č. 231 a 1084 je v oněch souvislostech od počátku nekonceptní, vymezení lokalit č. 231 a 1084 přichází pouze navzdory stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Argumentace, že se u těchto lokalit změnilo zařazení půdy z III. třídy do II. třídy ochrany je nepodložená. Za nepravdivé je rovněž možné označit tvrzení obsažené v odůvodnění na straně 19, že plocha ZM2.02 je rozdělena do dvou etap zástavby, neboť uvedené neodpovídá výroku předloženého návrhu, o postupném zabírání zemědělské půdy a tím respektování zásad její ochrany tedy nelze ani náhodou mluvit. Z odůvodnění opatření obecné povahy přitom vůbec nevyplývá, že by navrhované řešení bylo porovnáváno alespoň s tzv. nulovou variantou. Obdobně není ani s nulovou variantou porovnán návrh záboru zemědělské půdy v lokalitě i.č. 1085. Vzhledem k tomu, že je v rámci ZM2.96 a ZM2.97 významně doplněna dopravní infrastruktura lokality Vršava propojením na sídliště Jižní svahy, domnívám se, že již nadále zároveň nemůže platit argumentaci o nedostupnosti zemědělské půdy na Vršavě pro těžkou mechanizaci. Navržené doplnění dopravní infrastruktury umožní na zemědělské půdě v lokalitě Vršava intenzivně hospodařit v rozsahu, jehož nedosahováním pořizovatel zdůvodňoval možnost záboru této půdy pro výstavbu.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění

Na straně 19 předloženého odůvodnění- návrhu opatření obecné povahy k opakovanému veřejnému projednání nebylo nic o tom, kdy a za jakých okolností byla do návrhu územního plánu zařazena lokalita 231 a 1084. Na str. 19 nebylo také nic o etapizaci, bylo zde uvedeno stanovisko dotčeného orgánu ministerstva životního prostředí, které výše uvedené informace neobsahuje. Připomínka je zmatečná.

V odůvodnění záboru zemědělského půdního fondu bylo k lokalitě BI 231 a 1084 uvedeno mimo jiné: *Etapizace výstavby, varianty řešení: Etapizace není navrhována, varianty řešení nejsou navrženy, řešení bylo srovnáváno s tzv. 0 variantou.*

V návrhu územního plánu bylo území mezi sídlištěm a stávající zástavbou rodinných domů na Vršavě řešeno jako přechodové území mezi bytovou a individuální zástavbou tak, že prostor v návaznosti na sídliště (v západní části lokality Vršava) je využit jako plochy krajinné zeleně (lok. č. 225) a zázemí pro obyvatele města, zejména navazujícího sídliště. Návrhové plochy pro bydlení v lokalitě Vršavy byly navrženy i z důvodu popsané koncepce rozvoje ploch bydlení ve Zlíně, která je rozvedena v bodu „Zajištění dostupnosti ploch pro bydlení pro optimální rozvoj města“ (viz výše). Z hlediska posouzení variant záboru ZPF byla lokalita (její plošný ekvivalent) uvažován mimo území Vršavy. Avšak po vyhodnocení dopadu do ploch ZPF mimo toto území, byla z hlediska zemědělského využití vyhodnocena lokalita na Vršavě jako ta, která bude mít minimální negativní dopad do ploch ZPF, jejich obhospodařování a případně i dalších negativních nebo omezujících vlivů na využití území.

Varianta 0:

Jedná se o dopravně izolovanou enklávu zemědělské půdy. Zemědělská technika nutná k údržbě plochy nemá v lokalitě jiné využití, než údržbu dané enklávy zemědělské půdy. Z hlediska porovnání s obhospodařováním v jiném území, kde zemědělská půda převažuje je tedy lokalita na Vršavě pro zemědělské využití méně vhodná. Dalším důvodem je fakt, že dostupnost této enklávy zemědělskou technikou je možný pouze přes obytná území, případně od severu přes les, který je však součástí systému městské rekreační zeleně (lokalita 551). Obhospodařování a pohyb zemědělské techniky nutné k zajištění minimální údržby zemědělské půdy by tedy mohl narušovat pohodu bydlení v širším okolí území. V případě intenzivního zemědělského obhospodařování zemědělské plochy by provoz zemědělské techniky zatěžoval navazující obytné prostředí vyšší mírou.

*Mimo zmíněnou koncepci zahušťování ploch pro bydlení v dobré dostupnosti centra (lokalita se nachází v širším obvodu pěší dostupnosti centra města), je tedy vyhodnocena jako jedno z nevhodnějších území pro rozvoj bydlení v širším obvodu centra města. A to i přes vymezenou II. třídu ochrany ZPF. Viz odůvodnění v předešlém bodě „**Odůvodnění celkové urbanistické koncepce, ve vztahu k záboru ZPF**“*

Návrh územního plánu se projednává s dotčenými orgány, veřejností a sousedními obcemi. Na základě podaných stanovisek, připomínek a námitek se upravuje a mění. Je zcela legitimní, když na základě stanoviska dotčeného orgánu, ať již se jedná o orgán ochrany ZPF či orgán ochrany přírody a krajiny, k navrženým plochám se musí navržená koncepce změnit nebo upravit v souladu s výsledky projednání a znovu projednat. Postup pořizovatele je zcela v souladu se stavebním zákonem, kdy se na základě výsledků projednání hledá takové řešení, kterým budou naplněny cíle a úkoly územního plánování, zejména vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel a zároveň musí být dosaženo dohody s dotčenými orgány, které hájí veřejný zájem. Vymezení lokalit 231 a 1084 nepřichází navzdory stanovisku orgánu ochrany ZPF, ale jako vhodné doplnění rozvojových ploch, ke kterému muselo dojít na základě výsledků projednání a na základě akceptování navržené a popsané nové urbanistické koncepce.

Příloha č. 5 tohoto opatření dokládá na základě multikriteriálního posouzení dalších 31 variant, které sice nejsou součástí zemědělské přílohy, nicméně se zabývají všemi aspekty a dopady, které může přinést návrh plochy bydlení do území a je nedílnou součástí celé změny.

Co se týká nové návrhové plochy pro dopravu byla vypuštěna stejně jako lokalita i.č. 1085.

5. Považuji dále za nezákonný návrh vymezení ploch i.č. 231, 1084 a 1085, aniž by tyto byly posouzeny jako nově vymezované lokality k výstavbě. Tvrdí-li pořizovatel, že tyto lokality jsou plochou stabilizovanou, a že byly posouzeny orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, není tomu tak. Upozorňuji pořizovatele i orgán ochrany zemědělského půdního fondu, že shora uvedené rozsudky, konstatují, že odkazované posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu bylo nezákonné a z tohoto důvodu byl územní plán Zlína v plochách č. 231 a č. 525 zrušen. Jakékoliv odkazování na stanovisko (posouzení) dotčeného orgánu uvedenými rozsudky označeného za nezákonné nemůže vést k jinému, než nezákonnému opatření obecné povahy. Tato skutečnost je naprosto zřejmá, pořizovatel si tudíž nemůže vystačit s odkazovaným nezákonným stanoviskem orgánu zemědělského půdního fondu či jeho doplněním. Naopak pořizovatel si musí obstarat stanovisko nové, posuzující nikoliv návrh územního plánu, nýbrž návrh změny územního plánu jako celek a ve vztahu k platnému územnímu plánu jako celku.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění

Lokality 231, 1084 jsou nově navrhovány. Pořizovatel v souvislosti s těmito plochami nikde netvrdí, že jsou plochami stabilizovanými. Naopak tvrzení, že tyto lokality byly posouzeny orgánem ochrany zemědělského půdního fondu je pravdivé, protože v rámci vypsání projednání pořizovatel vždy obdrží stanoviska dotčených orgánů, tedy i stanovisko orgánu ochrany ZPF. Nikde v textu není odkazováno na stanovisko, které bylo vydáno k územnímu plánu a posléze bylo Krajským soudem Brno označeno jako nezákonné.

Dotčený orgán vydává své stanovisko k těm částem, které byly soudem či krajským úřadem zrušeny a jsou předmětem změny č. 2, a to na základě nového návrhu a jeho odůvodnění.

7. Za nezákonné považuji odkazování pořizovatele na územně plánovací dokumentaci, jež byla nahrazena stávajícím platným územním plánem Zlína a odkazování na funkční vymezení lokality zrušené správním soudem. Dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu se lokalita, jejíž funkční vymezení stanovené (novým) územním plánem bylo správním soudem zrušeno, považuje za lokalitu bez územního plánu. Na takto "bílém místě" neplatí žádné územním plánem stanovené limity využití území a lze v něm rozhodovat pouze v mezích stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Odkazování se na složení lokality č. 231 ze dvou částí z nichž jedna je údajnou změnou č. 94A, je zcela nepřipadné a nezákonné.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění

Citujeme z rozsudku 1 Aos 1/2013:

„...pochybilo i Ministerstvo životního prostředí jakožto dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, neboť vydalo souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu, aniž byly splněny podmínky dle § 5 odst. 1 zákona a ochraně zemědělského půdního fondu. Nezabývalo se tím, jak jsou využity plochy, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené územně plánovací dokumentaci. V lokalitě Vršava šlo konkrétně o to, zda již byla vyčerpána plocha č. 94 A, která po vydání nového územního plánu tvoří součást větší plochy č. 231, tedy zda je třeba tuto dříve vymezenou plochu k zastavění rodinnými domy ještě dále rozšiřovat, a tak zvyšovat zábor kvalitní zemědělské půdy.“

Je zcela zákonné se zabývat tím, jaký byl předešlý návrh územního plánu či jeho změny a proč je či není respektován. Konec koncům i sami podatelé se odkazují na v minulosti vydaná stanoviska, ale již nepřipouští, že se změnila legislativa i názory města a projektanta na jeho rozvoj, což samozřejmě může mít dopad na to, že koncepce je navrhována odlišně od minulé. Sám soud prověřuje jakési zachování kontinuity územně plánovací dokumentace a vyžaduje odůvodnění, pakliže tato kontinuita není zachována. V případě změny č. 2 a lokality 231 a 1084 projektant odůvodňuje proč došlo k tomu, že je tato rozdělena na 2 části. Na jednu, která již byla jednou kladně projednána změnou ÚP a na druhou, která je nově navržena.

Pokud chce projektant potažmo pořizovatel odůvodnit změnu územního plánu je jeho povinností vycházet ze všech dostupných podkladů, které má k dispozici. Jedním z nich je bezesporu i změna 94A a Územní plán Zlína platný do doby, než byla jeho část zrušena rozsudkem soudu.

- Pokud pořizovatel chtěl lokalitu č. 231 v návrhu územního plánu rozdělit, nic mu v tom nebránilo. K argumentaci pořizovatele právní jistotou ve vztahu k předcházejícímu územnímu plánu a údajně vykoupeným pozemkům k zástavbě uvádím, že územní plán, resp. vymezení pozemku k zastavění, sám o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázka, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění

Územní plán opravdu nezaručuje to, že na vymezené ploše bude možné postavit rodinný dům. Nejedná se o pozemky stavební. Tyto lze vymežit pouze územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Je-li v odůvodnění hovořeno o právní jistotě vůči lidem, kteří si zde pozemky zakoupili, je to s ohledem na to, že tyto pozemky byly koupeny dle v té době platné změny územního plánu č. 94A z roku 2008. Jinými slovy řečeno občané, kteří si zde pozemky zakoupili, nebudou mít ani možnost, aby o územní rozhodnutí požádali, zůstane-li toto území bez návrhu plochy pro bydlení. Zda v tomto území rodinné domy postaví je, jak již bylo řečeno, předmětem dalšího správního řízení.

§ 102 řeší náhrady za změny v území. Prokáže-li se, že v době 5 let nebyl pozemek zastavěn a obec má potřebu se rozvíjet, lze pozemek z územního plánu vypustit. K takové změně územního plánu přistupuje obec v případech, kdy nemůže prokázat potřebu navržených ploch. Nezastavěné pozemky tak blokují rozvoj města. Toto však není případ změny č. 2 a ploch BI 231 a 1084.

- Vymezuje-li stavební zákon náhrady za změnu v užívání pozemků, jež vlastníkům lze dle § 102 v určitých případech přiznat, lze jako účel vysledovat nikoliv právní jistotu jednotlivce, nýbrž motivování obce ke zdržení se náhlých změn ve vymezení území k zastavění. Tomu svědčí období 5 let pro využití pozemku k zastavění počítané od jeho vymezení k tomuto účelu, viz § 102 odst. 3 stavebního zákona. Dále je vhodné doplnit, že při schvalování změny zrušeného územního plánu, na niž se pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu odvolává, došlo k zásadnímu pochybení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, neboť ten posoudil pozemky zahrnuté do změny jako zemědělské pozemky III. třídy ochrany, přičemž jejich BPEJ odpovídalo II. třídě ochrany. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu v lokalitě Vršava poukazují, že stanovisko Magistrátu města Zlína vydané dne 11.06.2007, č.j. MMZL 48284/2007, k pořizovatelem uváděné změně č. 94A územního plánu města Zlína, v níž orgán ochrany zemědělského půdního fondu podmíněně připouští tuto změnu za předpokladu, "že se jedná o maximálně přípustné rozšíření zástavby v této lokalitě".

Obdobně lze však odkázat pořizovatele na stanovisko MŽP ze dne 26.5.2004, č.j. 570/776/1052/04-My, jako orgánu zemědělského půdního fondu ke změně č. 51 územního plánu města Zlína, v níž orgán ochrany zemědělského půdního fondu podmíněně připouští tuto změnu týkající se lokality Vršava za předpokladu, "že bude v územním plánu jednoznačně vymezena jako II. etapa možného dalšího rozvoje s tím, že případnou zástavbu na tomto území lze povolit až po prokazatelném vyčerpání možností zástavby na lokalitě i.č. 164. Pro dokladování vyčerpání možností zástavby na I. Etapě přitom nesmí být rozhodující dostupnost jednotlivých stavebních pozemků z hlediska vlastnických vztahů.

Z uvedených stanovisek a stávajícího postoje pořizovatele k lokalitě Vršava je zřejmá bezkonceptnost a selhání orgánu ochrany zemědělského půdního fondu v naplňování jejich poslání. Lze tedy vysledovat, že každé stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu je kladné s

podmínkou, že se v lokalitě jedná o již poslední povolený zábor zemědělské půdy až na stanovisko k platnému územnímu plánu, jež v zásadě tvrdí, že již není co chránit. Pořizovatel si je přítom těchto skutečností dobře vědom ze své úřední činnosti, když shora uvedená stanoviska obsahuje jeho vlastní archiv.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal výše uvedená stanoviska za úplně jiných okolností a v jiných souvislostech. Územní plán Zlína z roku 1998 obsahoval v návrhové části o několik desítek hektarů ploch pro bydlení více, než navrhuje stávající územní plán. Dále měl starý územní plán pořízeno již 94 změn a další ještě dobíhaly. V tuto chvíli je bezpředmětné se zabývat stanovisky, která byla vydána za úplně jiných podmínek.

Výpočtem potřebnosti ploch pro bydlení je prokázáno, že město tyto plochy pro svůj rozvoj potřebuje a že jich má nedostatek, proto nemusí přistoupit k tomu, že některé další plochy vypustí. K vypuštění ploch došlo systematicky v době, kdy se tvořil nový územní plán. Byly vypuštěny plochy, které nebyly v souladu s nově navrženou koncepcí, která spočívala jak uvedeno v odůvodnění využití ploch na svazích s jižní expozicí nad údolím Dřevnice dle koncepce Le Corbusiera. Počet návrhových ploch pro bydlení byl oproti původnímu územnímu plánu redukován.

Stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, na která je odkazováno, byla poplatná době a účelu pro který byla vydávána. Pokud se mění podmínky v území, a ony se změnilly novým návrhem urbanistické koncepce i změnou stavebního zákona, ve které je kladen důraz na ochranu přírody a krajiny a ochranu hodnot, není již dotčený orgán vázán svým původním stanoviskem, které vydával ke konkrétní změně jiného územního plánu a jeho koncepci.

K pochybení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu nedošlo, neboť při vydání jeho stanoviska ke změně územního plánu z roku 1998 (ne jak je udáváno změny zrušeného územního plánu) byla půda na Vršavě zařazena do půd III. třídy. V současné době a to je podstatné, je půda vedena jako zemědělský půdní fond ve II. třídě ochrany (viz aktualizované ÚAP).

7. K pořizovatelem proklamovanému bezproblémovému napojení ploch č. 231, 1084 a 1085 na dopravní a technickou infrastrukturu uvádím, že se jedná o pouze částečně pravdivé tvrzení. Plocha č. 231 je z veřejného prostranství (silnice na ulici horní Vršava VII) napojitelná pouze přes nanejvýše 5,5 m široký pruh pozemku parc. č. 3732/7, k.ú. Zlín, ve vlastnictví statutárního města Zlína. Uvedená šíře pozemku parc. č. 3732/7, k.ú. Zlín, neumožňuje na tomto pozemku vystavět dopravní spojení (pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu) dle § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a to ani pro jednosměrný provoz. Uvedené skutečnosti jsou pořizovateli bezpečně známé z jeho úřední činnosti coby stavebního úřadu, neboť o této věci v prvním stupni již 3 krát vedl správní řízení, pokaždé bez pravomocného rozhodnutí ve prospěch žadatele o vydání územního rozhodnutí. V těchto územních řízeních doposud nebylo vydáno závazné stanovisko silničního správního úřadu, jež by na pozemku parc. č. 3732/7, k. ú. Zlín, umožnilo realizaci pozemní komunikace. V rámci pozemku parc. č. 3732/7, k. ú. Zlín, by navíc bylo nezbytné umístit veškerou technickou infrastrukturu, což ochranná pásma těchto sítí prakticky neumožňují. K reálné nemožnosti vedení silniční sítě a technických sítí na pozemku parc. č. 3732/7, k. ú. Zlín, přispívají také nepříznivé geologické a hydrogeologické poměry. I zde je pořizovateli coby věčně a místně příslušnému stavebnímu úřadu známo z jeho úřední činnosti, že předmětná plocha se vyznačuje velmi složitými geologickými a hydrogeologickými poměry (geologicky nestabilní území trvalého skrytého sesuvu a komplikovaná problematika odvodu povrchových a srážkových vod) jak plyne ze sdělení magistrátu města Zlína ze dne 12. 7. 2010, č..j. MMZL 54816/2010 Ožpaz. Projednávané navržené změny ZM2.96 a ZM2.97 umožní napojení lokality Vršava na sídliště Jižní svahy, s čímž nesouhlasím a uvádím, že se obávám enormního navýšení dopravy v doposud klidné lokalitě, což nezbytně nutně sebou přivede překračování emisních a hlukových limitů. S ohledem na dimenze místních komunikací v lokalitě Vršava požadují, aby pořizovatel k odůvodnění dopravního řešení obsaženého ve ZM2.96 a ZM2.97 obstaral studii dopravních vazeb a hlukově-rozptylovou studii a na základě informací v nich obsažených opětovně zvážil realizovatelnost navrženého dopravního řešení.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění

Pořizovatel znovu prověřil geologické a hydrogeologické poměry v lokalitě ve všech dostupných podkladech, zejména v územně analytických podkladech, které jsou podkladem pro zpracování územního plánu a data do nich jsou poskytovány orgány veřejné správy a jimi zřízené právnické osoby a vlastníci dopravní a technické infrastruktury a nezjistil, že by se lokalita Vršava v takovém ohroženém území nacházela.

Z „Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území“ vyplývá, že ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, což je v tomto území bohatě splněno. Jak již bylo ale správně řečeno podatelem, otázka zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby. O právní jistotě ve vztahu k samotnému vymezení pozemku jako stavebního v územním plánu nelze tudíž mluvit a není to ani smyslem územního plánu, který v měřítku 1:10 000 ani nemůže postihnout detaily územního a stavebního řízení. Územní plán je koncepčním dokumentem. Není jeho smyslem posuzovat, kam se vejde technická infrastruktura k domům, když tuto v takovémto detailu ani nenavrhuje. Její umístění připouští jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Studie, která byla pro toto území pořízena a projednána s dotčeným orgánem v příslušné podrobnosti žádnou nezákonnost nepřipouští a je zcela v souladu se všemi předpisy.

Dopravní napojení je v ní navrženo následujícím způsobem:

Na konci ulice Horní Vršava VII je nově území napojeno novou obslužnou obousměrnou komunikací v šířce 5,50 m s chodníkem šířky 1,60 m na jižním okraji.

V této šířce je nová obslužná komunikace vedena západním směrem cca 45 bm po odbočku k ul. Horní Vršava VIII. Zde je nově navržena křižovatka s kolmým křížením. Od křižovatky v trase dnešní ul. Horní Vršava VIII, je navržena nová obslužná komunikace šířky 5,50 m s jednostranným chodníkem š. 1,60 m na západním okraji. Komunikace délky cca 125 bm je ukončena jednostranným obratištěm.

Tato komunikace obsluhuje území I. etapy, která je stanovena ve studii (tedy území původní změny 94A) s navrženými 10 RD a zpřístupňuje stávající zástavbu na severním okraji území.

Od křížení s ul. Horní Vršava VIII nová obslužná obousměrná komunikace šířky 5,50 m a rovněž s jednostranným chodníkem š. 1,60 m pokračuje západním směrem a táhlým obloukem se stáčí na sever k lesnímu masivu. V oblouku je obslužná komunikace rozšířena do profilu 6,0 m, za obloukem chodník přechází na západní okraj komunikace.

Takto navržená komunikace v délce cca 275 bm obsluhuje území II. etapy (nyní BI 1084) s navrženými 12 RD a je ukončena obratištěm tvaru T na hranici ochranného pásma lesa.

Z žádného předpisu nevyplývá, že když je stávající komunikace v současné době slepá, nemůže v budoucnu pokračovat. Šířka stávající příjezdové komunikace 5,5 m je šířka vzhledem k tomu, že se jedná o komunikaci místní, více než dostačující a splňuje podmínky normy ČSN 736110, což potvrdil i dotčený orgán na úseku dopravy.

Toto však není předmětem řešení územního plánu, ale následných stavebně správních řízení. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro to, aby potřebné parametry technické infrastruktury mohly být v území povoleny.

Sdělení Magistrátu města Zlína ohledně složitých podmínek, na které je poukazováno si pořizovatel vyžádal, neboť jej vydávalo oddělení životního prostředí, jehož dokumenty nemohou být pořizovateli známy. V dokumentu, který byl vydán jako sdělení k žádosti o vyjádření ze dne 24. 6. 2010 se uvádí mimo jiné: *v rámci přípravy RD v uvedené lokalitě (ZTV k RD Horní Vršava) jsme ve stanovisku čj. MMZL 91190/2009 požadovali likvidaci dešťových vod zasakováním, aby se nezvyšovala zátěž kanalizace a vodních toků. Z hydrogeologického posudku zpracovaného za tímto účelem, však vyplynulo, že zasakovat nelze, neboť by hrozilo riziko sesuvů. Z tohoto důvodu je část vod odvedena do žlebu a následně do Fryštáckého potoka, další část vod z připravované zástavby má být napojena do jednotné kanalizace. Z uvedeného je zřejmé, že se jedná o složitou lokalitu.*

Ani z výše uvedeného textu nevyplývá, že se jedná o území, na kterém nemůže výstavba stát. Obdobné podmínky se nachází takřka na všech lokalitách, které se nacházejí ve svazích (jiné ve Zlíně v podstatě nejsou).

Co se týká zmiňovaného napojení na Jižní svahy, změna nic takového nenavrhovala. Plocha DS 1086 a 1089 je z návrhu vypuštěna viz odůvodnění výše.

8. Závěrem uvádím, že navrhovaná změna využití ploch i.č. 231, 1084, 1085, 1086 a 1089 naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín -Vršava a naruší pohodu bydlení v dané lokalitě. Na základě shora uvedeného se domnívám, že pořizovatel opětovným začleněním ploch č. 231, 1084 a 1085 do územního plánu Zlína bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním předkládá zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy. Předložený návrh ze všech shora považuji za nezákonný a žádám pořizovatele o jeho stažení a přepracování, potažmo zastupitelstvo města Zlína o jeho zamítnutí.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění

Navrhovaná změna rozhodně nenaruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v dané lokalitě. Změna je odůvodněna, kladně projednána s dotčenými orgány, které byly opětovně vyzvány k tomu, aby se k dané problematice vyjádřily, ať formou projednání územní studie či doplněním vydaných stanovisek. Návrh je odůvodněn. Odůvodnění bylo na základě výše vznesených připomínek ještě doplněno tak, aby byl jednoznačný veřejný zájem města na zástavbě ploch i.č. 231 a i.č. 1084 . Plochy i.č. 1085, 1089 a 1086 byly vypuštěny.

Závěrem lze pouze konstatovat, že i stávající domy, ve kterých podatelé bydlí, již narušily původní kvalitní životní prostředí i zemědělský půdní fond a není relevantní to, že tyto byly postaveny dříve, neboť vlastnické právo všech vlastníků musí mít stejný zákonný obsah.

Jestliže v dané lokalitě domy stojí, příjezdová komunikace k novým domům splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírodního prostředí a zemědělského půdního fondu v dané lokalitě není natolik intenzivní, resp. není žádný, pak není dán zákonný důvod, pokud je prokázána potřeba této plochy v rámci města Zlína, aby na Vršavě nemohly stát další rodinné domy.

3. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 7. 10. 2015

ad) " Změnou územního plánu se doplňuje:

Stanovení výškové regulace zástavby max. 30 m od paty objektu a zároveň max. 7.NP ve východní části továrního areálu."

Nemohu souhlasit s takto navrženým výškovým zónováním z těchto závažných důvodů:

- Změnou č. 2 navržená výšková regulace se vztahuje na všechny stávající objekty, příp. objekty nové, které je teoreticky možno navrhovat na zatím nezastavěných plochách, které jsou v územním plánu definovány jako plochy SO.1 s čísly 191,194, 198 a 1082, dále plochy DS č. 196 a P č.381.

- V plochách SO.1 jsou budovy s čísly 14, 15, 23, 32, 33 a 34 výškově jasně definovány stávajícím stavem, budovy s čísly 24, 25 a 26 byly po "objevení" hlinitanových cementů asanovány a jimi uvolněná plocha je pravděpodobně důvodem pro změnu původní výškové regulace (výška atik budov č. 14 a 15).

-Kromě budoucí předpokládané zástavby na ploše po budovách č. 24, 25 a 26 , připravované firmou Cream, se nově navržené výškové regulativy mohou uplatnit i na zbývajících budovách továrního areálu, t.j. č.12, 22, 41 a 51, případně na možné budoucí zástavbě východně od stávajících továrních budov.

- Nabízí-li se možnost sedmipodlažní, respektive třicetimetrové výšky zástavby u těchto objektů, proč by jejich majitel s případnou podporou "hlinitanových cementů" nevyužil této možnosti a nenapodobil osud budov č. 24, 25 a 26 , stávající objekty nezboural a nepostavil nové, třicetimetrové?

- Hlavní důvod této připomínky:

v současné době je MMZ objednan a rozpracován Regulační plán východní části továrního areálu, který jedinečně může určit výškové zónování všech dotčených objektů. Proč na tento regulační plán nepočkat, příp. neuspíšit jeho zpracování?

a technická připomínka: navržené výšky max. 7 NP a zároveň 30 m od paty objektu od které paty, na jižním nebo severním průčelí viz svažitost terénu!

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje částečně. U ploch SO.1 198 a SO.1 194 se výšková regulace vypouští u plochy SO.1 1082 je výšková regulace stanovena na max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že podatel neuvedl svá vlastnická práva k pozemkům a ani jejich dotčenost návrhem změny.

Výškové omezení u plochy SO.1 194 a SO.1 198 je vypuštěno na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. §54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nejednotného názoru na výškovou regulaci zástavby v bývalém továrním areálu. Stanovení výškové regulace, která je na jednu stranu nastavena pod úroveň některých již stávajících hodnotných budov (budovy č.32, 33 a 34) a na druhou stranu převyšuje jiné historicky stabilizované objekty je nevhodné. Podrobnou výškovou regulaci v bývalém továrním areálu se zabývá projednávaný návrh regulačního plánu centra Zlína – V. etapa.

Výšková regulace SO.1 1082 zůstává. Tato plocha, jejíž situování předznamenává budoucí objekt s továrním označením „16“, plynule navazuje a v severní části u hranice ploch pro železniční dopravu zakončuje jinak stavebně stabilizovanou první (označení 1x) řadu objektů v továrním areálu. Svým

výškovým uspořádáním je plocha navržena tak, aby respektovala ostatní objekty v dané řadě, především pak sousední soubor budov 14 a 15. Přímý odkaz na sousední stavby tedy odpovídá maximálnímu předpokládanému výškovému využití v této ploše. Daná plocha je navíc dodnes stavebně využita pouze pro drobné stavby (2 objekty o max. 2.NP) a z těchto objemů tak nelze dostatečně vycházet při hledání adekvátní míry regulace pro umístění nové zástavby. Vychází se tedy z hodnoty nejbližších stavebně stabilizovaných objektů, kterými jsou právě objekty 14 a 15.

4.

Připomínka ze dne 7. 10. 2015

Tímto podáváme námitku proti plánování nové zástavby v lokalitě Zlín -Kudlov.

Námitka se týká ploch BX 872 BX 875.

Jsme přesvědčeni, že Změna č.2 územního plánu města Zlína, která obsahuje i změnu využívání výše uvedených ploch nebyla s občany Kudlova řádně projednána.

Tímto požadujeme, aby výše uvedené plochy zůstaly zachovány jako plochy zeleně.

Hlavní důvod pro nevhodnost změny ploch na plochy pro výstavbu v této lokalitě, vidíme v příjezdové komunikaci, která je široká jen 3m a tím není vhodná pro bezpečný provoz dalších vozidel. Vyhýbání vozidel na této komunikaci je vyloučeno.

Vyhodnocení připomínky: Vyhovuje se

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že podatelé neuvedli svá vlastnická práva k pozemkům a ani jejich dotčenost návrhem změny.

Přesto, že plochy byly kladně projednány s dotčenými orgány, viz vyhodnocení stanovisek, jsou vypuštěny na základě pokynů Zastupitelstva města Zlína ve smyslu ust. § 54 odst.3 stavebního zákona a to z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedená lokalita byla vybrána s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“.

5. Ředitelství silnic a dálnic ČR

Připomínka ze dne 7. 9. 2015

K projednávanému návrhu nemá připomínky

Vyhodnocení připomínky: Je akceptováno

4. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI II. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1. Ředitelství silnic a dálnic ČR

Připomínka ze dne 19. 9. 2016

K projednávanému návrhu nemá připomínky

Vyhodnocení připomínky: Je akceptováno

2. Magistrát města Zlína, oddělení urbanismu a architektů

Připomínka ze dne 19. 9. 2016

1. Nesouhlasíme s vypuštěním návrhu přístupové komunikace DS i. č. 1086 a 1089, která dopravně propojuje lokalitu Vršava, s převažující funkcí bydlení, s městskou částí Jižní Svahy. Toto dopravní propojení zlepší dopravní propustnost lokality Vršava a současně umožní její nové, variantní dopravní napojení. Dopravní napojení lokality Vršava je v současnosti výhradně z ul. Sokolské. V dotčeném území, ve kterém je v současnosti cca 150 pozemků rodinných domů (včetně prozatím nezastavěných pozemků), cca 8 bytových domů, je hrubým odhadem kapacita počtu obyvatel 556 (při obloženosti 2,99 obyvatele na byt – údaj dle ÚÚR). V návrhové ploše BI i. č. 231 je územní studii prověřená kapacita 22 rodinných domů, tj. cca 66 obyvatel, celkem tedy více než 600 obyvatel.

Významnými urbanistickými aspekty lokality dále jsou:

– její terénní konfigurace – výrazný svah, který dopravní propustnost limituje zejména trasováním komunikací, jejich podélnými spády (v lokalitě je dopravní režim obytná zóna, tj. max. povolená rychlost 30 km / hod.),

– urbanistická koncepce zástavby se zaslepenými ulicemi ve větší části lokality.

Uvedená urbanistická specifika a kapacita lokality jsou v kontextu širšího území pádným předpokladem pro další dopravní napojení lokality Vršava. Hrozba využívání nového dopravního napojení pro průjezd lokalitou (propojení Jižní Svahy – Sokolská) není podle našeho názoru zásadní, a to jednak s ohledem na stávající kapacitní komunikaci ul. Mezilesí, jednak s ohledem na výše uvedená urbanistická specifika lokality Vršava, která neposkytují pro průjezdnou dopravu odpovídající dopravní komfort.

Variantní dopravní napojení může obsluhovat pouze plochy bydlení individuálního BI i. č. 231 a 1084 (vč. plochy RH i. č.486), bez zprůjezdnění lokalitou Vršava.

2. Plocha BI i. č. 231 má v doplňujících podmínkách pro využití navržených lokalit stanovenou výškovou regulaci zástavby – max 2. NP, ve zpracované územní studii Zlín – Vršava je stanoven výškový regulativ 2 NP s plochou střechou. Doporučujeme uvést do souladu s ÚS.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako připomínka, neboť podatel není vlastníkem pozemků, které jsou předmětem návrhu změny.

Přístupová komunikace DS 1086 a DS 1089 nebyla navržena jako zlepšení dopravní dostupnosti lokality Vršavy, nýbrž jako obsluha stávající a navazující plochy rodinného bydlení BI 1085, původně zrušená část územního plánu označená jako SO. Vzhledem k tomu, že bylo vyhověno námítce a tato zrušená část bude řešena až v rámci změny č. 3, byla vypuštěna i k ní navržená dopravní obsluha.

Co se týká výškového regulativu, nebude již měněn, takto je projednáván od počátku.

3. Sdružení za zdravé životní prostředí - Vršava, [REDACTED]

Připomínka ze dne 21. 9. 2016

Dne 14. 7. 2014 byl na základě § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatelem -Magistrátem města Zlína zveřejněn návrh Změny č. 2 Územního plánu Zlína. Dne 4. 8. 2016 pořizovatel k návrhu této změny územního plánu svolal opakované veřejné projednání na 14. 9. 2016 a na úřední desce zveřejnil návrh této změny územního plánu. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podávám proti tomuto návrhu následující připomínky:

1. Předně uvádím, že setrvávám na doposud podaných připomínkách, zejména nezákonnosti předloženého návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína (dále jen "předmětný návrh") a považuji ho za nezákonný a požaduji jeho komplexní přepracování. Mám za to, že předmětným návrhem pořizovatel, tedy Magistrát města Zlína, nereflektuje povinnosti, jejichž nerespektování bylo explicitně statutárním městu Zlín, a tedy tomuto pořizovateli, vyčteno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.6.2013, č.j. 1 Aos 1/2013-85 (dále jen "předmětný rozsudek"), a také v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015, č.j. 63 A 13/2004-104. Z rozhodnutí o doposud podaných námitkách vlastníků pozemků v lokalitě Vršava ze dne 4.3.2015 považuji za nezákonné pro nedostatek důvodu.

2. Pořizovateli je známo z jeho úřední činnosti i z předmětného rozsudku, že plochy označené v územním plánu jako č. 231 a č. 1084 (dále také "předmětná lokalita") jsou z převážné většiny tvořeny vysoce ceněnou zemědělskou půdou s vysokým produkčním potenciálem, konkrétně z 2,488 ha tvoří 2,355 ha zemědělská půda I. a II. třídy ochrany. Na této skutečnosti nemůže ničeho změnit stávající způsob jejího obdělávání, jenž pořizovatel v odůvodnění předmětného návrhu uvádí na straně 45. Skutečnost, že vlastník svůj zemědělský pozemek nevyužívá k zemědělskému hospodaření, není legitimním důvodem k přeměně funkčního typu tohoto pozemku v územním plánu. Jinak řečeno, zemědělský půdní fond není natolik zanedbatelnou hodnotou, aby skutečnost, že jeho aktuální vlastník nevyužívá jeho produkční potenciál, mohla sama o sobě vést k úvahám o jeho zastavění. Argumentace nemožností tzv. intenzivního hospodaření je zcela lichá a zavádějící, neboť lokalita ploch 231 a 1084 byla odedávna využívána na pasekářské hospodaření a k tomuto účelu zde byla vymezena plocha bydlení předcházejícím územním plánem. Pořizovatel tedy v návrhu zcela opomíjí způsob hospodaření v předmětné lokalitě, jenž byl pro tuto oblast typický. Pořizovatel přitom v předmětné lokalitě upravuje hranice zastavěného území tak, že do něj vymezuje enklávy stavebních pozemků zbořeníšť po zde původních objektech pasekářského bydlení.

Stran zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami akcentuji, že zde srovnání variant zastavět či nezastavět předmětnou plochu zcela chybí. Z odůvodnění předmětného návrhu není zjištělné, zda pořizovatel uvažoval nad tzv. nulovou variantou, lokalitu Č. 231 ponechat jako plochu zemědělského půdního fondu, nezastavěnou, a co pořizovatele případně od těchto úvah odvedlo. Snahu pořizovatele o vymezení zastavitelných ploch Č. 231 a Č. 1084 lze vnímat nikoliv pouze jako zcela nelegitimní, ale i nelegální.

S poukazem na § 55 odst. 4 stavebního zákona namítám, že v předmětném návrhu pořizovatel ve vztahu k plochám č. 231 a č. 1084 (dříve jednotná plocha č. 231) věrohodně neprokázal, že (j) není možné k zastavění využít plochy v územním plánu již k zastavění vymezené, a zároveň že (ij) vymezení nové zastavitelné plochy je potřebné.

Pořizovatel se nezabýval skutečností, že v lokalitě Vršava, jejíž součástí jsou plochy Č. 231 a Č. 1084, je dostatek ploch vymezených k zastavění, jež jsou k tomu nevyužity.

V lokalitě Vršava je již vymezených k zastavění a dosud nezastavěných enormní rozsah pozemků, požadují proto, aby se pořizovatel zdržel vymezení dalších zastavitelných pozemků v lokalitě Vršava a od vymezení lokalit Č. 231 a Č. 1084 jako zastavitelných upustil!

Poukazuji přitom rovněž na bod 52 shora citovaného rozsudku cit.: "Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění-není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.", na něž pořizovatel nikterak nerefletoval a místo toho přichází s nepodloženým tvrzením o nezastavitelnosti (nedostupnosti) 30 % stávajícího nezastavěného, ale k zastavění určeného území, viz str. 61 odůvodnění předmětného návrhu. Takováto ničím nepodložená tvrzení jsou fakticky výmyslem pořizovatele majícím jediný cíl, a to na oko legitimizovat vlastní postup. Ostatně případná skutečnost, že někteří jednotlivci by mohli chtít své stavební pozemky předat k výstavbě svým potomkům, přesně popírá potřebu vymezení dalších pozemků, když potřeby příštích generací jsou fakticky ošetřeny již dnes. Namítám tedy a požaduji, aby předmětný návrh změny územního plánu neobsahoval u ploch Č. 231 a Č. 1084 jejich vymezení jako zastavitelného území a požadují jejich vymezení jako ploch zemědělské půdy.

Při ověřování potřebnosti nově zastavitelných ploch pořizovatel dle odůvodnění předmětného návrhu zveřejněném před společným jednáním vycházel z toho, že územní plán, jehož je předmětný návrh změnou, obsahuje plochy pro zastavění o rozloze 199,63 ha. K prokázání potřebnosti nově zastavitelných ploch užil pořizovatel tzv. urbanistickou kalkulačku. Tento krok pořizovatele nicméně nepřidává na přesvědčivosti a srozumitelnosti odůvodnění předmětného návrhu. Pořizovatel pomocí zadání dvou údajů, a to počtu obyvatel a počtu bytů, vytvořil urbanistickou kalkulačkou vyčíslení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. O hodnověrnosti předloženého vyčíslení lze nicméně důvodně pochybovat. K samotnému výpočtu urbanistickou kalkulačkou uvádím, že pro výpočet byl jako horizont pro stanovení potřebných ploch k zastavění stanoven rok 2026. S rokem 2026 jako rokem, pro něž je počítána potřeba zastavitelných ploch, nepočítá samotný územní plán Zlína, jehož je předmětný návrh změnou. Proč byl pro výpočet zvolen právě rok 2026 nelze z odůvodnění předmětného návrhu zjistit. V odůvodnění územního plánu Zlína pořizovatel také počítal pro výhledový počet obyvatel 80.000 s počtem bytů 36.400, z čehož v územním plánu Zlína dovodil potřebu výstavby 3.200 nových bytů. Naproti tomu předmětný návrh počítá pro výhledových 74.320 obyvatel Zlína s potřebou 7897 nových bytů do roku 2026. Zatímco však územní plán počítal s výchozím stavem bytů 33.200, předmětný návrh počítá s počtem 31.860, viz výpočet urbanistické kalkulačky na straně 35 odůvodnění předmětného návrhu. Oba dokumenty dělí pouze tři roky od jejich vzniku, avšak pomyslně zmizelých až 1.340 bytů. Urbanistická kalkulačka, již pořizovatel užívá, udává "odpad" bytů za 1 rok ve Zlíně v počtu 70. Obdobné nepodložené změny vstupních údajů lze najít i u užívání ostatních koeficientů, např. podíl nových bytů v rodinných domech se v předmětném návrhu zaokrouhluje na 90 % a průměrná velikost pozemku rodinného domu se z 800 m² v územním plánu nově stanoví na 1.080 m², tedy navyšuje se o 35% (pořizovatel na straně 34 odůvodnění předmětného návrhu přitom uvádí, že se jedná o navýšení o 20%). Všechny změny v předpokladech, včetně shora uváděného koeficientu "nedostupnosti" vedou k vypočtené hodnotě potřebných 196,7 ha nově zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů. Potřeba nového vymezení zastavitelných ploch tedy pořizovatelem nebyla prokázána, neboť územní plán Zlína již bez lokalit k zástavbě vymezených předmětným návrhem obsahuje dostatek ploch k pokrytí budoucích potřeb pro zástavbu.

Cíl dosažení rovnováhy mezi možnostmi uspokojení budoucích potřeb a ochranou území z hlediska jiných veřejných zájmů pořizovatel relativizuje poukazem na snahu o vytvoření "přiměřené rezervy" zastavitelných pozemků. Touto snahou samozřejmě pořizovatel popírá základní cíl územního

plánování, a to udržitelný rozvoj území. Pořizovatel si definuje svůj vlastní cíl územního plánování, a to vytvořit převis nabídky nad poptávkou ještě v cílovém období, s poukazem na snahu o zabránění růstu cen stavebních pozemků. V této souvislosti si dovolím pouze uvést, že tato úvaha pořizovatele je zcela abstrahovaná od vývoje cen ostatních komodit, od substituční nabídky stavebních pozemků v okolních obcích a řady dalších (např. demografických) faktorů, přičemž ani neuvádí, jakou konkrétní hodnotu převisu nabídky nad poptávkou je potřebné dosáhnout a proč právě takovou hodnotu. Odkaz na nezávazný metodický pokyn ÚÚR z roku 2008 nezabavuje pořizovatele povinnosti provést úvahy nad tímto postupem a řádně jej odůvodnit. Lze rovněž dodat, že přebytek nabídky stavebních pozemků je z logiky věci a samotných výpočtů pořizovatele zjevný v průběhu celého horizontu, pro nějž byla potřeba počítána, tedy do roku 2026, a k jeho vyrovnání nemůže dojít ani v tomto roce neboť pořád je v územním plánu celých 30% zastavitelných pozemků navíc, přičemž je důležité zdůraznit, že do té doby bude územní plán podroben nejméně 3 vyhodnocením dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. Tvrdí-li zároveň pořizovatel, že se pro bilancování používá 10 -15 let, zjevně nevychází z platné a účinné právní úpravy, ale z jakési vlastní pochybné "praxe", rozporné s právní úpravou. Uvádí-li jako relevantní pro výpočet urbanistické kalkulačky období 2011 -2026, jedná se zcela zjevně o pochybení, neboť s ohledem na délku projednávání je nezbytně nutné potřeby opět přepočítat! S ohledem na znění stavebního zákona a na uvedené nedostatky úvah pořizovatele se domnívám, že pořizovatel překročil při vymezování nově potřebného zastavitelného území rozsah svých pravomocí, uvedl zcela nedostatečné a vnitřně rozporné odůvodnění a předmětný návrh tedy postrádá zákonné odůvodnění. K celému pojetí potřeby "vytvářet přebytek ploch bydlení" zdůrazňuji, že pořizovatelem předvedený přístup je zcela zjevně nesmyslný a rozporný s principy udržitelného rozvoje, když vytváří obrovský "akutní" přebytek namísto toho, aby potenciální lokality "uvolňoval" pomocí etapizace postupně v deklarovaném období 10 -15 let. Jediným důsledkem aktivity pořizovatele je aktuální zbohatnutí několika developerů.

Ve vypořádání této námítky, s níž kategoricky nesouhlasím, pořizovatelem také tvrdí smyšlenku, že "Právo na bydlení mají všichni stejné.". V právním řádu České republiky takové právo a jeho ochranu nenalezneme, na rozdíl od např. ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel dále v odůvodnění rozhodnutí o námítce uvádí, že postupuje v souladu se ZÚR ZK, domnívám se, že tuto skutečnost pořizovatel v celém návrhu změn Č. 2 doposud neprokázal. Spojování tvorby akutního přebytku zastavitelných ploch s tím, že Zlín je součástí rozvojové ose OB 9 je pouze zavíráním očí před demografickými a ekonomickými změnami celého regionu a vylidňováním samotného města. Tyto okolnosti by měli být obsaženy v územně analytických podkladech, s nimiž tudíž musí být předložen návrh v rozporu.

3. Považuji za nepříhodné, že pořizovatel v rámci odůvodnění záboru zemědělského půdního fondu v lokalitě Č. 231 (dnes účelově rozdělena na Č. 231 a Č. 1084) používá jako odůvodnění předmětného návrhu argumentaci, že lokalita Č. 231 složená z půd I. a II. třídy ochrany byla do návrhu územního plánu Zlína zapracována poté, co bylo z návrhu odstraněno jiné území, se stejným stupněm ochrany zemědělské půdy, na základě stanoviska dotčeného orgánu. Tuto argumentaci navíc sám pořizovatel vyvrací tvrzením, že plocha byla do územního plánu zahrnuta na základě žádosti vlastníka až po zpracování konceptu územního plánu. Postup pořizovatele k lokalitě Č. 231 je v oněch souvislostech od počátku nekoncepční, vymezení lokality Č. 231 přichází pouze navzdory stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Ačkoliv předložená změna deklaruje srovnání navrhované lokality s tzv. nulovou variantou, ve skutečnosti se jedná o zcela účelovou a jednostrannou polemiku pořizovatele na téma obhospodařování této lokality zemědělskou technikou. Pořizovatel ani projektant o sobě netvrdí, že disponují vzděláním v oblasti agronomie, a jejich tvrzení jsou v tomto směru pouze účelovým slohovým cvičením. Jak poukazují již shora, oblast Horní Vršavy byla odedávna obhospodařovaná způsobem pro Zlínsko typickým, tj. pasekářsky, a tomu odpovídal i územní plán. Tvrzení obsažená v tzv. nulové variantě je tedy možné brát pouze jako účelové smyšlenky.

V souhrnu se tedy jedná o zjevné obcházení smyslu a účelu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. K tomu je nezbytné dodat, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu se k zastavování zemědělské půdy v lokalitě Vršava vyjadřuje opakovaně a bohužel opakovaně nechrání tento veřejný statek před jeho ničením postupnou zástavbou. Pořizovatel v této lokalitě, prokazatelně od roku 2002, uplatňuje tzv. salámovou metodu zabírání zemědělské půdy, a po částech vytváří z dříve rozsáhlého zemědělského půdního fondu lokalitu intenzivní individuální výstavby. Orgány ochrany zemědělského půdního fondu pro tuto lokalitu v minulosti opakovaně vydávali kladná stanoviska k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pod podmínkou, že se jedná o zábor poslední. Ačkoliv by bylo možné usuzovat, že předložený návrh změny územního plánu této situaci nasazuje pomyslňou korunu tvrzením, že již není co chránit, neboť vše kolem je již zastavitelným

územím, není tomu tak. Teprve skutečnost, že zastupitelstvo města Zlína schválilo pořízení změny územního plánu s ohledem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015, č.j. 63 A 13/2004-104 a pořizovatel tuto změnu nezahnul do předložené změny Č. 2, ačkoliv se i z odůvodnění rozsudku zjevně podává, že se jedná o tutéž lokalitu a tutéž problematiku, vytváří opětovný dojem použití salámové metody "posledního" zabírání zemědělské půdy na Vršavě. Nikoliv nepodstatnou informací je, že zastupitelstvo požaduje prověření těchto ploch pro bydlení, bez požadavku na to, aby se jednalo o bydlení individuálního, tedy s nižšími vlivy. Prakticky veškerou argumentaci pořizovatele stran kvantifikace dopadů navržených změn na Vršavu, od infrastruktury až po pohodu bydlení, je s ohledem na posledně zmiňovaný rozsudek a na něj navazující platné usnesení zastupitelstva ze dne 11.2.2016, č.j. 7/9z/2016, možné považovat za lichou a vyhýbající se komplexnímu posouzení vlivů na celou lokalitu. Ani jedna z ploch zrušených správními soudy na Vršavě přitom nemá pomyslnou přednost a jejich vlivy je potřebné zkoumat společně. Požadují proto, aby pořizovatel všechny změny v lokalitě Vršava z návrhu změny Č. 2 územního plánu Zlína vypustil a začlenil je do samostatné změny, v níž komplexně prozkoumá tyto již navrhované změny se změnami plynoucími z jeho další činnosti pro plochy zrušené na Vršavě rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015, č.j. 63 A 13/2004-104.

U stanovisek orgánu ochrany zemědělského půdního fondu opět poukazují na stanovisko ministerstva životního prostředí ze dne 8.11.2002, č.j. 570/2528/02-Šs, My, v němž se uvádí, že z důvodu kvality zem.pozemků, rozšiřování do krajiny a dále z důvodu závěrů, poznatků a údajů z dřívějších projednávání stávajícího ÚPn, příp. jeho změn (např. zdůvodnění potřeby ploch pro navrhovaná funkční využití jak v dotčených kat. územích, tak v celé městské aglomeraci), nesouhlasíme s dalším rozpracováním změn na lokalitách "Malenovice východ", "Vršava II", "Mezicestí III". Dále lze citovat ze zprávy o vyhodnocení projednávání návrhu změny Č. 51 bývalého územního plánu v lokalitě "Vršava II". Uplatněné stanovisko ministerstva životního prostředí ze dne 26.5.2004, č.j. 570/776/1052/04-My, uvádí, aniž zdůvodňuje změnu proti předchozímu stanovisku, že souhlasí se změnou zeleně na zastavitelné pozemky v lokalitě "Vršava II" pod podmínkou dřívějšího zastavení jiné lokality (i.č. 164), přitom nesmí být rozhodující dostupnost jednotlivých pozemků z hlediska vlastnických vztahů. V rámci stejného projednání uplatnil stanovisko i odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, že schválením změny se otevírá možnost dalších požadavků na změny ploch ekologicky cenných území navazujících na severní okraj předkládané změny Č. 51 nad stávající nezápevněnou komunikací. K tomu lze pouze uvést, že v tom stanovisku magistrát města Zlína hovoří o lokalitách dnes označených Č. 231 a Č. 1084.

Pořizovatel uvedeného vlastního stanoviska, neboť se jedná o stanovisko téhož magistrátu, jehož je pořizovatel součástí, nedbal a pořídil do lokality Vršava změnu Č. 94A bývalého územního plánu, k níž se odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína vyjádřil dne 11.6.2007, č.j. MMZL 48284/2007, tak, že jí připouští, pokud se jedná o maximálně přípustné rozšíření zástavby v této lokalitě mezi sídlištěm Jižní Svahy a Vršavou.

Všechna citovaná stanoviska má pořizovatel k dispozici ze své úřední činnosti, některá jsou přímo jeho vlastní a přesto předmětnou změnu pořizuje v rozporu s nimi. **Skutečnost, že v projednávání předmětné změny zcela selhává ministerstvo životního prostředí, jako orgán, jenž má chránit zemědělský půdní fond, nezbavuje odpovědnosti za ochranu všech veřejných zájmů v území, tedy i zemědělského půdního fondu, pořizovatele, jak mu jí ukládá § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.**

Jednání pořizovatele je tedy navýsost účelové a nepoctivé. Způsob výkonu státní správy pořizovatelem tedy zcela zjevně odporuje základním zásadám správního řízení. Je zjevné, že pořizovatel v této věci není nestranným orgánem státní správy.

4. Považují dále za nezákonný návrh vymezení ploch Č. 231 a Č. 1084, aniž by tyto byly posouzené jako nově vymezované lokality k výstavbě. Tvrdí-li pořizovatel na straně 20 odůvodnění předmětného návrhu, že lokalita byla zařazená do III. třídy ochrany půdy, jedná se o zjevnou nepravdu. Upozorňují pořizovatele i orgán ochrany zemědělského půdního fondu, že předmětný rozsudek ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219, konstatují, že odkazované posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu bylo nezákonné a z tohoto důvodu byl územní plán Zlína v plochách Č. 231 a Č. 525 zrušen. Jakékoliv odkazování na stanovisko (posouzení) dotčeného orgánu uvedeným rozsudkem označeného za nezákonné nemůže vést k jinému než nezákonnému opatření obecné povahy. Tato skutečnost je naprosto zřejmá, pořizovatel si tudíž nemůže vystačit s odkazovaným nezákonným stanoviskem orgánu zemědělského půdního fondu, natož aby se spokojil s novým stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, jež se argumentačně odkazuje na vlastní nezákonné stanovisko. Pokud pořizovatel uvádí, že stanovisko MŽP nebylo soudem zrušeno a proto se jím bude dále řídit, a zároveň si vyžádá doplnění

tohoto stanoviska, je odůvodnění rozhodnutí o námitce zjevně nezákonné pro nedostatek důvodu, neboť tvrzení a přístup pořizovatele si protirečí. K doplněnému stanovisku orgánu ochrany ZPF jak je uvedeno na straně 25 odůvodnění je možné pouze konstatovat, že zjevně dotčený orgán se vyjadřuje k záležitostem, které mu nepřísluší a nedostatečně chrání právě ten veřejný zájem, k jehož ochraně byl povolán, o čemž svědčí prosté fráze bez zřetelně provedených úvah nad tím, jak předkládaný návrh ohrožuje chráněné zájmy. Jedná se tedy o opětovné fatální selhání orgánu ochrany ZPF, které ovšem bude přičteno na vrub pořizovateli, jež zjevně není schopen získat adekvátní odůvodnění stanoviska. Nadto vyjadřuji pochybnost, že stanovisko s ohledem na rozsah potenciálního záboru ZPF vydal oprávněný orgán.

5. K pořizovatelem proklamovanému bezproblémovému napojení předmětné lokality na dopravní a technickou infrastrukturu uvádím, že se jedná o nepravdivé tvrzení a namítám, že pořizovatel nepostupoval v souladu se základními zásadami správního řízení, když nedostatečně zjistil skutkový stav. Tyto nepravdivé údaje zároveň podstatnou měrou přispěli ke zkresení výsledků pořizovatelem zajištěné přílohy Č. 5 "Vytipování a vyhodnocení vhodných lokalit pro bydlení na území města Zlína, včetně prokázání veřejného zájmu na jejich zástavbě. Předně je k této příloze potřebné uvést, že se jedná o záležitost nanejvýš účelovou, obdobně užití urbanistické kalkulačky, jež má obhájit zájem jediného developera na prodeji stavebních pozemků na Vršavě, coby zájem veřejný. Tato příloha hned od samotného počátku popírá smysl a účel právní ochrany zemědělského půdního fondu, když pro "vytipování" vhodných lokalit smíchává lokality bez ohledu na třídu ochrany půdy. Pro skutečné srovnání veřejných zájmů by totiž nemohla kvalita půdy obdržet váhu 15 %, nýbrž by byla druhou stranou nerovnice. Jedná se tedy o zjevné nepochopení principu zvažování, kterému veřejnému zájmu dát přednost. Nadto je vhodné uvést, že samotné zvolení stupnice postrádá z hlediska ochrany smysl, když zákon o ochraně zemědělského půdního fondu významně rozlišuje mezi prvními dvěma třídami ochrany a zbytkem zemědělské půdy. Užití lineární stupnice zde tudíž není vůbec na místě. Míra dalších zjednodušení ve zbytku kritérií je výraz snahy o aplikaci matematických metod k nahrazení provedení úvah. Při zvoleném postupu však nutně dochází k modelování reality, tedy jejímu zjednodušení, jež nutně zkreslí výsledky. Pomyslný bodový součet, jímž má být prokázán důvod pro zastavení právě lokality Vršava je také ovlivněn nedůvodně kladným hodnocením technické a ekonomické náročnosti napojení na technické sítě a dopravní dostupnost. Plocha Č. 231 je z veřejného prostranství (silnice na ulici horní Vršava VII) napojitelná pouze přes nanejvýše 5,5 m široký pruh pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, ve vlastnictví statutárního města Zlína. Uvedená šíře pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, neumožňuje na tomto pozemku vystavět dopravní spojení (pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu) dle § 22 odst. 2 vyhlášky Č. 501/2006 Sb., a to ani pro jednosměrný provoz. Uvedené skutečnosti jsou pořizovateli bezpečně známe z jeho úřední činnosti coby stavebního úřadu, neboť o této věci v prvním stupni již 3 krát vedl správní řízení, pokaždé bez pravomocného rozhodnutí ve prospěch žadatele o vydání územního rozhodnutí. V těchto územních řízeních doposud nebylo vydáno závazné stanovisko silničního správního úřadu, jež by na pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, umožnilo realizaci pozemní komunikace. V rámci pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, by navíc bylo nezbytné umístit veškerou technickou infrastrukturu, což ochranná pásma těchto sítí prakticky neumožňují. K reálné nemožnosti vedení silniční sítě a technických sítí na pozemku parc. Č. 3732/7, k.ú. Zlín, přispívají také nepříznivé geologické a hydrogeologické poměry. I zde je pořizovateli coby věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu známo z jeho úřední činnosti, že předmětná plocha se vyznačuje velmi složitými geologickými a hydrogeologickými poměry (geologicky nestabilní území trvalého skrytého sesuvu a komplikovaná problematika odvodu povrchových a srážkových vod). Tvrzení pořizovatele, že územní studii pro tuto lokalitu byla prověřena napojitelnost na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu vyznívá v kontextu shora uvedeného značně nepřesvědčivě a namítám jeho nepravdivost. Poukazuji také na skutečnost, že v odůvodnění uváděné dopravné napojení o šířce 5,5m vozovky a 1,5 m chodníku není možné zrealizovat bez vyvlastnění soukromých pozemků, navržená změna přitom neuvádí tyto stavby ve výkresu veřejně prospěšných staveb. Protože se jedná o jeden ze základních předpokladů využití ploch Č. 231 a Č. 1084 považuji jejich setrvání v návrhu předmětné změny za nezákonné. Dále namítám, že stávající kanalizace neumožňuje zachycení a odvedení poměrně slabých přívalových srážek. Naposled 31.7.2016 napáchala dešťová voda četné škody stávajícím vlastníkům rodinných domů na Vršavě, když byli vyplaveni přes kanalizace. Zasakování dešťových vod z další výstavby komunikací a zpevněných ploch je nemožný a takováto výstavba fakticky bude způsobovat stávajícím obyvatelům škody. Odpovědnost, včetně náhrady škody nutně ponese statutární město Zlín, jako strůjce tohoto škodného zásahu. Zdůrazňuji přitom, že odvod srážkových vod není pouze technickou, ale naopak koncepční záležitostí, neboť jakákoliv další výstavba na Vršavě by si vynutila nahrazení stávající kanalizace kapacitnější. Takovéto vynucené veřejné investice není dobře možné označit ve vyhodnocovací

tabulce ani neutrálně, natož kladně. Výsledky přílohy Č. 5 nejsou u lokality Vršava pravdivé. Naopak, jedná se o zcela zjevně úmyslně zkreslené informace, které mají stůj co stůj odůvodnit zahrnutí této lokality do zastavitelného území. Na tomto místě je pak důležité zdůraznit, že stávající infrastruktura, která již dnes nestíhá spolehlivě plnit svůj účel by měla být využita i pro další výstavbu, o níž bude pojednávat další změna ÚP Zlína, jejíž pořízení schválilo zastupitelstvo v návaznosti na rozsudek krajského soudu v únoru t.r., ale také pro stavby vzniklé v ploše pro hromadnou rekreaci nacházející se na Vršavě.

6. Dále namítám, že změna ZM2.97, plochy P*1079 označená také jako rozšíření veřejného prostranství na Vršave je procesně provedena v přímém rozporu s obsahem rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31.3.2015, č.j. 63 A 13/2004-104, v němž byl pořizovatel pranýřován za přístup, jež evokuje na první pohled ve veřejnosti, že se v místě nic nemění a přitom k podstatné změně dochází. Jednak tato změna není provedena v textové části opatření obecné povahy, takže textová grafická část jsou rozporu. Zároveň, deklarované "pouhé" rozšíření plochy P*1079 je ve skutečnosti snahou o přímý zásah do vlastnictví jednotlivce a má k němu dojít na základě nezákonně pořízené územní studie. Není nezajímavé, že v důsledku zvětšení plochy P*1079 dochází ke zmenšení jiné plochy, a to plochy i.č. 940, tato změna také popsána toliko v odůvodnění.

7. Namítám také, že předložený návrh změny územního plánu je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zlínského kraje. Navržená změna minimálně v plochách č. 231 a Č. 1084 významně narušuje environmentální pilíř udržitelného rozvoje nedůvodným zábořem zemědělské půdy a zcela opomíjí možnosti budoucích generací na využití této půdy formou a způsoby známými již předchozím generacím. Předmětný návrh změny územního plánu rovněž odporuje požadavku na podporu péče o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Navrhovaná změna, jak je již shora uvedeno, významně ovlivní přírodní poměry lokality Vršava, umístěním rozvojového záměru ploch Č. 231 a Č. 1084 do konfliktu se zájmem na ochraně přírodního prostředí a stávající pohody bydlení obyvatel lokality Vršava ovlivní stávající obraz sídla spojením do jednotitého zastavěného celku lokalit Vršava a Jižní svahy. Návrh změny územního plánu dále významně omezuje kulturní dědictví charakteristické pro tuto oblast, a to pasekářské hospodaření. Uvedené lze shrnout tak, že vypořádání se s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace ze strany pořizovatele je čistě formalistické, odbyté a zdaleka neodpovídá skutečnému vlivu navrhované změny na regulované území.

8. Dále proti předloženému návrhu změny územního plánu namítám, že zcela opustil ještě v návrhu pro společného jednání požadovanou územní studii a rezignoval i na etapizaci zastavění území podmíněním využití již dříve zastavitelných ploch na Vršavě. Považuji za nezákonné, že pořizovatel pro návrh změny užívá argumentaci územní studií lokalit Č. 231 a Č. 1084, jež byla iniciována a uhrazena jedním z vlastníků pozemků v předmětné lokalitě a nebyla pořízena v souladu s § 43 odst. 2 věta druhá stavebního zákona, neboť pořizovatel nevymezil zadání dle § 30 odst. 2 stavebního zákona (obsah, rozsah, cíle a účel), tedy problémy, jejichž řešení by dle § 30 odst. 1 stavebního zákona mohlo významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území lokality, by měla územní studie přinést.

Samotný fakt, že pořizovatel vložil do územně plánovacích podkladů města územní studii pro předmětnou lokalitu, jež nesplňuje ani základní náležitosti předpokládané stavebním zákonem, zcela popírá její legitimitu jako podkladu, jenž může zdůvodnit změnu územního plánu. To co pořizovatel nazývá územní studií a co jako územní studii vložil do systému územně plánovacích podkladů je pouhá zastavovací studie zaplacená vlastníkem pozemku, jež má na zastavění lokality zájem. Tato studie nepracuje s žádnou alternativou řešení území, natož aby měla stanový obsah, rozsah, cíle a účel ze strany pořizovatele a vychází z předpokladu existence dosud neschválené změny územního plánu, mj. z nerozdělení původní lokality Č. 231 na dvě části. Součástí pořízení této studie nebylo místní šetření, na němž by se mohli účastnit vlastníci pozemků dotčených zastavěním předmětné lokality, natož, aby byli přizváni k jejímu projednání.

Odkazuje-li se v odůvodnění předmětného návrhu pořizovatel dokonce na územní studii ke změně Č. 94A neplatného územního plánu, zdůrazňuji, že se jedná o územně plánovací podklad, jež není možné nadále využít, neboť vychází z odlišných obecných premis stanovených dnes neplatným územním plánem a sloužila k jeho provedení.

9. Závěrem uvádím, že navrhovaná změna využití předmětné plochy naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín -Vršava a naruší pohodu bydlení v dané lokalitě.

Na základě shora uvedeného se domnívám, že pořizovatel opětovným začleněním dřívější plochy Č. 231, účelově rozdělené na plochy Č. 231 a Č. 1084, do územního plánu Zlína se shodným funkčním využitím, jež bylo pravomocně zrušeno správním soudem, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy. Nadto je tato oblast opětovně účelově rozdělování, tentokrát až na 4 části ZM2.02, ZM2.33, ZM2.77 a ZM2.97. V neposlední řadě upozorňuji pořizovatele, že grafická a textová část předloženého návrhu změny územního plánu nejsou v souladu, neboť z grafické části není patrné, které plochy jsou plochami ZM 2.02 a ZM 2.97, když u jejich vyznačení je několik čar pravděpodobně udávajících o které plochy se mělo jednat. Jakoukoliv změnu textové či grafické části přitom považuji za podstatnou a provede-li pořizovatel byť podstatnou změnu odůvodnění, požaduji opětovně veřejné projednání.

Žádám tímto pořizovatele, aby předložil zastupitelstvu návrh na zamítnutí předmětné změny územního plánu. Vyjadřuji přesvědčení, že i v případě, že by snad zastupitelstvo statutárního města Zlína předloženou změnu přijalo v její stávající podobě a dotčené orgány státní správy nekonaly, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že opětovně proti nezákonnému vymezení ploch v územním plánu Zlína zasáhne správní soud.

Vyhodnocení připomínky: Nevyhovuje se

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že podatel jedná jménem spolku Sdružení za zdravé životní prostředí – Vršava, ale bez doložení zmocnění jako zástupce veřejnosti. V podání nejsou uvedena vlastnická práva k pozemkům.

Připomínka byla podaná k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

Předmětem opakovaného veřejného projednání bylo jak uvedeno ve vyhlášce:

- z textové i grafické části je vypuštěna dílčí změna s ozn. ZM2.96 – tj. vymezení stávající plochy BI, návrhové plochy BI 1085 a s tím spojený návrh přístupové komunikace DS 1086 a 1089 a návrh plochy zeleně Z* 1088
- v textové části je u ploch SO. 194, 198 a 1082 upraven výškový regulativ max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). Stejně tak je upraven výškový regulativ v kapitole F) u výškové regulace zástavby.

Pozn.: Na základě podaných připomínek bylo doplněno odůvodnění změny o Přílohu č. 5.

Podaná připomínka nesměřuje k částem, které byly měněny. Snad s výjimkou části připomínky k doplněné příloze č. 5, která byla zpracována jako odůvodnění toho, že veřejný zájem na zástavbě části Vršava převažuje nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu tamtéž.

Ve smyslu ust. § 53 odst. 2 se upravený návrh projednává v rozsahu těchto úprav. Jedná se tak o připomínku, která je podávána opakovaně a je doplněna o další argumenty, proč by neměly být plochy č. 231 a č. 1084 vymezeny jako plochy zastavitelné.

Na většinu podaných argumentů bylo již reagováno v předešlých vypořádáních námitek. Další body směřují k polemice nad samotným vypořádáním námitek, o kterém nebylo prozatím zastupitelstvem města rozhodnuto. Na některé další je reagováno v následujícím vyhodnocení i přesto, že připomínky nejsou směřovány k vypsání předmětu změny.

K bodu 5)

Pořizovatel k prokázání veřejného zájmu na zástavbě lokality na Vršavě používá naprosto standardní metody, jakými je Urbanistická kalkulačka jako metodický nástroj vytvořený za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR právě pro prokazování potřeby ploch a metody multikriteriálního hodnocení nebo analýzy, což je metoda, která se používá při rozhodování mezi několika alternativami. Předpokladem použití multikriteriální analýzy je větší počet kvantifikovatelných kritérií, která zahrnujeme do rozhodování. Nejdůležitějším krokem, který rozhoduje o výsledku analýzy, je číselné ohodnocení kritérií.

Připomínky k textu přílohy č. 5 bez bližší argumentace rozporují postup vyhodnocení a dopouštějí se vlastního, zavádějícího výkladu metody vyhodnocení, když tvrdí, že „pro vytipování vhodných lokalit smíchává lokality bez ohledu na třídu ochrany.“ Jak je uvedeno v příloze č. 5 jedná se o „vytipování a vyhodnocení vhodných lokalit pro bydlení..., včetně prokázání veřejného zájmu...“ Součástí přílohy č. 5 je tedy i popis, které lokality a proč byly do hodnocení zahrnuty.

Z poznámek v připomínce bodu 5 nelze odvodit detaily alternativní metody posouzení. Jedná se pouze o nastínění úvah, které nejsou uvedeny do konkrétní podoby. Na rozdíl od předložené otevřené metody hodnocení, která byla v příloze č. 5 doložena a každý krok posouzení je zřejmý.

Daná metoda hodnocení primárně neposuzuje veřejné zájmy, coby nerovnice veřejných zájmů ochrany ZPF a ostatních, protože kombinace vzájemných hodnocení by nebyla jednoznačně ověřitelná a zaváděla by riziku podezření z účelnosti hodnocení.

Zvolená metoda hodnocení veřejný zájem posuzuje nepřímou formou zvolených kritérií. Ty jsou sdruženy do tematických celků (ochrana zemědělské půdy, ochrana hodnot, účelné využití veřejnou infrastrukturou). Veřejný zájem, jeho míra, je tak vyjádřena vahou. Nejvyšší váha je přidělena ochraně ZPF. Tedy nelze souhlasit s tvrzením v připomínce, že se jedná o nepochopení principu zvažování, kterému veřejnému zájmu dát přednost. Kladným nebo záporným hodnocením potenciálního dopadu (mínus – narušení, plus – kladný nebo neutrální vliv - nenarušení) je vyjádřen vlastní vliv daného kritéria, tedy zmiňovaná nerovnost veřejných zájmů.

Připomínka dále rozporuje lineární hodnocení kvality ZPF a nabádá ke zvýšení bodové hodnoty pro zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Požadavkem na jiné hodnoty bodové stupnice se však jedná o principiálně stejný postup, která je na jiném místě vytýkána (např. 30% převis ploch, vstupní data pro Urbanku, apod.).

Pořizovatel se důrazně ohrazuje proti tomu, že by výsledky snad mohly být manipulovány a nastaveny účelově. Ostatně sám krajský soud ve svém rozsudku 30A 10/2012 konstatuje, že argumenty, které nejsou podloženy čísly, nejsou argumenty. Proto šel pořizovatel mimo úvahy, které jsou v odůvodnění popsány i cestou matematických metod, které pouze dokladovaly, že dřívější odůvodnění je postaveno na reálném základě.

K rozšíření veřejného prostranství na požadovanou šíři nemusí dojít pouze na základě vyvlastnění. Je to otázka nabídky směrem k vlastníkovi pozemků. Jak již bylo několikrát řečeno v předchozích vyhodnoceních, územní plán nenavrhuje stavební pozemky, ale navrhuje plochy, ze kterých lze po vydání územního rozhodnutí stavební pozemek udělat. Návrh plochy v územním plánu je první podmínkou k této cestě. To, že k tomu nemusí dojít právě na základě nedostupných majetkoprávních vztahů, je také jedním z důvodů, proč jsou plochy pro bydlení navrhovány s určitou rezervou. Stejně tak je tomu i u ostatních námitek týkajících se technického stavu inženýrských sítí. Extrémní výkyvy počasí a škody s nimi napáchané nelze považovat za důvod k obnově celé technické infrastruktury. Je na dotčených orgánech a správcích jednotlivých sítí technické infrastruktury, aby dali či nedali souhlas k napojení, resp. stanovili podmínky, na základě kterých jej budou moci udělit.

K bodu 6)

Textová část územního plánu obsahuje pouze texty k měněným částem. Plocha P* 1079 jako taková, není předmětem změny územního plánu. V platném územním plánu je plocha P* 1079 vedena dle doplňujících podmínek jako: rozšíření veřejného prostranství pro obratiště místní komunikace. Změnou územního plánu se mění pouze její význam, když na straně 6 textové části změny č. 2 je uvedeno, že „pro obratiště místní komunikace, se nahrazuje slovy „k lokalitám BI 231 a 1084“. Stále se však jedná o rozšíření veřejného prostranství. I když byla v průběhu pořizování změny č. 2 tato plocha v části rozšířena oproti původnímu územnímu plánu a to na základě zpracované územní studie, jedná se stále o plochu pro rozšíření veřejného prostranství. Proto není v textové části taxativně změna uvedena.

K mírnému rozšíření došlo ve fázi veřejného projednání, na což bylo výslovně upozorněno veřejnou vyhláškou (jednalo se o podstatnou úpravu, kvůli které se mimo jiné opakovalo veřejné projednání).

K bodu 7)

Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací posuzuje Krajský úřad Zlínského kraje odbor územního plánování a stavebního řízení, který ve svém stanovisku ze dne 6. 11. 2014, vydaném ke změně č. 2 potvrzuje, že změna je v souladu se ZÚR ZK. Pořizovatel nemá důvod pochybovat, že tomu tak není.

Přírodní hodnoty, které jsou součástí environmentálního pilíře, byly posouzeny a jsou součástí hodnocení v příloze č. 5.

K bodu 8)

Není zřejmé, z čeho podatel usuzuje, že územní studie pro lokalitu č. 241 a 1084 byla pořizována nezákonně a bez zadání. Nehledě na to, že to není předmět změny územního plánu, ani opakovaného veřejného projednání. Je to jen hledání zástupných důvodů k tomu, aby stávající bydlící vlastníci znemožnili bydlení dalším. V této souvislosti je nutné zmínit, že dle čl. 11 listiny základních práv a svobod, podle které má každý právo vlastnit majetek, je výslovně uvedeno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Jestliže v dané lokalitě již domy stojí, přiježdová

komunikace splňuje zákonné požadavky a veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu nepřevažuje nad zájmem vlastnickým, což je dokladováno v odůvodnění, pak není dán žádný důvod pro to, aby v dané lokalitě nemohly stát další domy, samozřejmě za podmínky, že budou splněny další podmínky, vymezené územním plánem a legálně pořízenou územní studií.

Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizované územně plánovací dokumentace.

5. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI III. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Podání byla vyhodnocena jako připomínky.

Rozhodujícím kritériem pro posouzení toho, zda se jedná o námitku či připomínku není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl. Pokud jsou výhrady vzneseny vlastníkem nemovitostí dotčeným návrhem veřejně prospěšných staveb, opatření a zastavitelných ploch, popř. zástupcem veřejnosti, musí k nim být přistupováno jako k námitkám. Upravený návrh změny č. 2 nenavrhuje žádnou zastavitelnou plochu ani veřejně prospěšnou stavbu či opatření. Nemůže tak dojít k dotčení na právech připomínkových.

1. Vlastníci pozemků v lokalitě Vršava (18 podpisů)

Připomínka ze dne 12. 4. 2017

Doplnění připomínek k návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína

Vzhledem k tomu, že projednávaný návrh změny č. 2 územního plánu Zlína byl z naší strany připomínkován již v roce 2014 a jeho projednávání nadále pokračuje, předkládáme doplnění již zaslaných připomínek.

Máme za to, že naše připomínky reagují na změny obsažené v navrhované změně, ale i na změny ostatních skutečností, zejména na zprávu o uplatňování územního plánu Zlína. Jsme přesvědčeni, že pořizovatel ani projektant nepředkládají k veřejnému projednání návrh, jenž by reflektoval známé skutečnosti zachycené ve zprávě o uplatňování územního plánu města Zlína, ostatní strategické dokumenty města, jakož i demografický a sociodemografický vývoj města. Z uvedeného plyne, že pořizovatel nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Další úkony pořizovatele musí reflektovat shora uvedenou dokumentaci, a proto je stávající návrh změny územního plánu Zlína nezbytné přepracovat, jinak nemůže být navrhované řešení v souladu s veřejnými zájmy a neodpovídá známým okolnostem.

Z našeho pohledu v průběhu projednávání této změny územního plánu Zlína dochází opakovaně k podstatným úpravám návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, přičemž pořizovatel nezvládá svoji úlohu, když nepředkládá dotčeným orgánům státní správy kompletní znění navrhované změny územního plánu; pouze tímto postupem a srovnáním se stávajícím právním stavem územního plánu by se orgány mohly k navrhované změně kompetentně vyjádřit.

Předložený návrh změny č. 2 ÚP Zlína ve vymezení koncepce ploch pro bydlení je odrazem pracovních schůzek zájmových skupin, tak jak ostatně samotná změna na straně 70 uvádí.

Je pro nás politováníhodné, že město Zlín, a to ani pořizovatel, ani určený zastupitel neberou v potaz vůli obyvatel města zastupovaných spolkem Vršava.

V návaznosti na projektantem deklarované a vzletně popsané přizpůsobování se myšlenkám Le Corbusiera, musíme zcela odmítnout, že by lokality vymezené změnou č. 2.02 (plochy BI 231 a 1084 splňovaly právě Le Corbusierem požadované kvality jako je bezproblémová likvidace odpadních vod či bezproblémové dopravní napojení. Opakovaně poukazujeme na skutečnost, že stávající kanalizační síť již při obvyklých bouřkách nestíhá odvádět dešťovou a odpadní vodu a dochází k vytápění sklepů. Obdobně Vršava nemůže být dále extenzivně zastavována, dokud bude mít pouze jediný vjezd do území. Z předmětného návrhu je však zřejmé, že pořizovatel i projektant počítají se „zaokružováním“ silniční dopravní infrastruktury z Vršavy ve směru na sídliště Jižní svahy. Tímto zdánlivě logickým opatření by však došlo k definitivní a neodstranitelné ztrátě kvality prostředí na Vršavě. Indukce dopravního zatížení způsobená novou komunikací nebyla projektantem prověřována, což je zjevně špatně ve vztahu k vyhodnocení dopadů regulace. Připomínáme, že vyhodnocení uplatňování územního plánu Zlína považuje zhoršenou kvalitu ovzduší v důsledku nárůstu automobilizace za hrozbu pro rozvoj města. Nelze přitom dobře uvažovat o vedení hromadné dopravy na Vršavě. Domníváme se rovněž, že tvář Vršavy by se tímto necitlivým zásahem natolik změnila, že by ztratila převážnou část své atraktivity.

Z hlediska ochrany zemědělské půdy se domníváme, že si projektant jasně protiřečí, neboť v případě zaboru zemědělského půdního fondu prvního a druhého stupně ochrany nelze o ochraně ZPF vůbec mluvit. Územní plán, resp. jeho návrh, na Vršavě zcela nesystematicky rozšiřuje plochy individuálního bydlení, aniž by tyto další rozvojové plochy potřeboval. Uvedené je naprosto zřejmé z toho, že doposud v územním plánu vymezené zastavěné plochy na Vršavě, ale i na většině jiných částí města nejsou stavebně využity. Projednávaná změna územního plánu je podle našeho názoru z hlediska vymezování dalších zastavitelných ploch v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Představené rozšiřování ploch bydlení na Vršavě je zároveň v rozporu se zprávou o uplatňování územního plánu, kterou město projednalo a schválilo 5. 5. 2016. V této zprávě se mimo jiné uvádí, že rozvoj městského prostředí má směřovat západním směrem. Z hlediska vyhodnocení potřeby vymezování dalších ploch pro výstavbu zpráva o uplatňování uvádí, že již vymezené plochy individuálního bydlení jsou využity pouze z 24,4 %. Ve Zlíně tedy podle zprávy o uplatňování zůstává přes 134 ha nevyužitých ploch individuálního bydlení. Z uvedeného důvodu je naprosto nemyslitelná potřeba vymezování dalších ploch pro individuální výstavbu.

Takové "hospodaření" s územím města je trestuhodné a je zjevné, že ani stávající územní plán neplní svou funkci, neboť je z hlediska individuálního bydlení radikálně předdimenzovaný. Samotná zpráva o uplatňování přitom ani neuvádí základní demografická srovnání, že mezi roky 2011 a 2016 ubylo ve Zlíně 489 obyvatel, a ve srovnání s rokem 2004 ubylo do roku 2016 více než 4000 obyvatel. Máme za to, že individuální bydlení je zejména potřebou pro obyvatele města v produktivním věku, kdy jsou jejich potřeby na plochy bydlení, zejména s ohledem na početnost rodiny, zásadně větší než v postproduktivním věku, kdy navíc klesá jejich schopnost vlastními silami a prostředky zvládnout péči o rodinné domy a přilehlé zahrady. Proto společnost pro potřeby zejména starších seniorů buduje sociální síť se zaměřením na jejich specifické potřeby bezbariérového bydlení v kombinaci se zdravotní péčí.

Ze Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 - Zlín 2020, resp. její analytické části lze u populační prognózy číst následující:

Optimistická, pesimistická i střední verze populační prognózy předpovídají pokles počtu obyvatel města Zlína k hodnotě 60 - 62 tis. obyvatel v roce 2035. K roku 2020 je pokles počtu obyvatel města Zlína predikován v rozmezí 5 - 6 tis. obyvatel. Optimistická, pesimistická i střední verze populační prognózy předpovídají další pokračování procesu demografického stárnutí města Zlína se zvyšujícím se zastoupením počtu osob starších věkových skupin a naopak nižším počtem osob věkových skupin mladších. Ve věkové struktuře obyvatelstva města Zlína se rovněž projeví vliv posunů různě silných věkových skupin do reprodukčního věku. Ve střednědobém výhledu do roku 2035 prognóza předpovídá pokles počtu narozených dětí přibližně na polovinu současného stavu, tj. ze současného počtu 4 000 osob ve věkové kategorii 0-4 let na 2000 osob v roce 2035. Pokles počtu osob v nejmladší věkové skupině je očekáván již v roce 2020, výrazné zrychlení celého trendu je však očekáváno zejména po roce 2020.

S ohledem na shora uvedenou prognózu vývoje počtu obyvatel a potřeby obyvatel nelze vůbec dojít k potřebě vymezování dalších ploch individuálního bydlení. Je tomu přesně naopak a město Zlín by se mělo zaměřit na hledání lokalit k realizaci hromadného bydlení pro seniory, k čemuž jej musí vést věková pyramida roku 2035.

Dále uvádíme, že předkládaný návrh změny č. 2 měl být předmětem zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., neboť spadá do kategorie záměrů rozvoje města s rozlohou nad 5 ha. S ohledem na navrhovanou celkovou nově zastavitelnou plochu 25,4 ha, viz str. 45 návrhu, se u neprovedení zjišťovacího řízení jedná o zjevné obcházení zákona ze strany pořizovatele a krajského úřadu.

Je nerozhodné, že těchto 25,4 ha netvoří jedinou souvislou plochu, neboť je nezbytné je posoudit ve vzájemných souvislostech s doposud zastavěným územím, jež rozšiřují. Neposouzením vlivů na životní prostředí dochází ze strany pořizovatele k nezákonnému postupu, tzv. salámové metodě (salami slicing), která je judikaturou správních soudů a evropských soudů zapovězena.

Ze strany správních orgánů, konkrétně odboru výkonu státní správy pro Zlínský a Olomoucký kraj Ministerstva životního prostředí, dochází z hlediska výkonu státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu ve vztahu k ochraně zemědělské půdy k zásadní diskrepanci v rozhodování ve srovnání s rozhodováním jiných odborů výkonu státní správy Ministerstva životního prostředí. V uvedených souvislostech se domáháme, v souladu se základními zásadami správního řízení, souladného rozhodování v obdobných věcech, a to nikoliv v rámci jednoho odboru výkonu státní správy (OVSS VIII.), ale v rámci České republiky. Domníváme se, že je naprosto nezbytné, aby Ministerstvo životního prostředí provedlo hloubkovou interní kontrolu rozhodování OVSS VIII. a z hlediska výkonu vrchního státního dozoru zasáhlo do výkonu pořizování projednávané změny č. 2 územního plánu města Zlína. Vyzýváme tímto pořizovatele, aby před dalším úkonem bezodkladně předložil Ministerstvu životního prostředí kompletní správní spis za účelem posouzení zákonnosti

stanovisek OVSS VIII. MŽP. Zákonnost stanovisek MŽP -OVSS VIII. nelze posoudit samostatně bez znalosti správního spisu, resp. věci, k níž se stanoviska vyjadřují, proto je nezbytné MŽP nic nezatajit. Kupříkladu poukážeme na odůvodnění stanoviska, že nedochází k rozšiřování výstavby do volné krajiny, neboť tato volná krajina je protnutá účelovou komunikací, navazuje na stávající zástavbu a z další strany je uzavřená lesem. Uvedené je zcela v rozporu s realitou České republiky, neboť z tohoto odůvodnění a contrario vyplývá, že volná krajina je taková, která nenavazuje na les, nejsou v ní účelové komunikace, a nenavazuje na město, a to ani na zahrady rodinných domů. S ohledem na hustotu účelových komunikací, které umožňují využívání zemědělské půdy, a jejichž budování stavební zákon prostřednictvím § 18 odst. 5 umožňuje i bez územních plánů, je vyjádření OVSS VIII zcela nepřijatelné a nesmyslné. Volnou krajinou nejsou jenom širé lány, v nichž byly rozorány meze. Neposouzení vlivů na životní prostředí je podle judikatury zásadním procesním pochybením. Neposouzení vlivů je zpravidla důvodem zrušení celého nezákonně přijatého opatření obecné povahy. Jsme přesvědčeni, že v zájmu hospodárného vynakládání veřejných prostředků je nezbytné před dalším pokračováním v řízení provést zjišťovací řízení z hlediska vlivů návrhu koncepce na životní prostředí. V této souvislosti je nasnadě zdůraznit, že některé části změny č. 2 nemají zadání a nebylo možné je ex ante posoudit podle zadání. Z hlediska zákonnosti je zároveň nezbytné dodat, že s ohledem na absentující relevantní odůvodnění jsou stanoviska nezákonná pro svou nepřezkoumatelnost.

Ke změně územního plánu, kterou město Zlín připravuje na základě shora uvedené zprávy o uplatňování územního plánu, uvádíme, že tato změna je podrobena požadavku na posouzení vlivů na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území. Vzhledem k tomu, že uvedenou změnou nelze předvídat vymezení většího rozsahu zastavitelných ploch, než o jaký se město pokouší projednávanou změnou č. 2, domníváme se, že Krajský úřad Zlínského kraje selhal v ochraně veřejných zájmů, pokud nepožaduje vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína. S ohledem na to, že za zákonost návrhu změny územního plánu nese odpovědnost pořizovatel při výkonu státní správy, měl by se bezodkladně obrátit na Ministerstvo životního prostředí s požadavkem na přezkoumání stanoviska krajského úřadu ve věci posouzení vlivů navrhované koncepce.

K samotnému vymezení ploch 231 a 1084 návrhu změny ÚP Zlína uvádíme, že podle našeho názoru došlo ke zbytečnému a fakticky zkreslujícímu "roztržení" původní plochy č. 231 v k.ú. Zlín. Jak jsme již uváděli v předcházejících připomínkách, rozdělení původní plochy, která byla zrušena rozsudkem správního soudu, na dvě, dochází pouze ke snaze o salámovou metodu zastavění původní plochy č. 231. Změna regulativů, ke které v návrhu změny č. 2 postupně došlo, je pouze odrazem toho, že pořizovatel s projektantem chtějí původní plochu č. 231 určit opět k zastavění individuálním bydlením, a to za každou cenu. Skutečnost, že poslední volné přírodě blízké prostranství – louka v lokalitě Vršava, oddělující Vršavu a sídliště Jižní svahy - není vhodné k zastavění, jsme již mnohokrát prokázali. Naše argumentace nebyla nikdy řádně vyvrácena, neboť vychází z nesporných skutečností; to nelze vyvrátit ani mnohokrát opakovanou nepravdou a překrucováním faktů.

Závěrem si dovoluujeme pro pořizovatele shrnout, že předložený návrh změny územního plánu je v rozporu se zákonem a pořizovatel má podle § 53 odst. 6 stavebního zákona povinnost předložit zastupitelstvu návrhu na zamítnutí projednávané změny č. 2 územního plánu.

Závěrem si dovoluujeme upozornit zastupitele, že rozhodováním v zastupitelstvu podle § 54 odst. 2 stavebního zákona ztvrzují, že před hlasováním splnili povinnost ověřit soulad návrhu mimo jiné se zákonem a za své hlasování jsou odpovědní.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka byla podaná k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

Předmětem opakovaného veřejného projednání bylo jak uvedeno ve vyhlášce:

- vypuštění lokalit BX 872, 873, 874, 875 a 879 ze zastavitelných ploch, v souvislosti s tím je přidána úprava v kapitole C)1.2 bod 4. Kudlov odstavec týkající se ploch BX
- u ploch SO.1 194 a je 198 vypuštěn výškový regulativ max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). Stejně tak je vypuštěn výškový regulativ v kapitole B) u hodnoty 14C
- u lokality SO.1 1082 se text upravuje takto: „u lokality i.č. 1082 SO.1 se v odstavci doplňující podmínky pro využití navržených lokalit odrážka „umožnit (výpravní budova i komerce) v souladu s projektovou dokumentací „Elektrizace a zkapacitnění trati č. PEÚ Otrokovice – Zlín střed (výpravní budova)“ ruší a nahrazuje se takto: „výšková regulace zástavby – max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)“

Ve smyslu ust. § 53 odst. 2 se upravený návrh projednává v rozsahu těchto úprav. **Podaná připomínka nesměruje k částem, které byly měněny.** Nelze s ní ani doplňovat připomínky, které již byly podány a vypořádány. Proces projednávání by tak nikdy neskončil.

Na to, že takovouto připomínku nelze podat bylo upozorněno na veřejném projednání.

Jedná se tak o připomínku, která je podávána opakovaně a je doplněna o další argumenty, proč by neměly být plochy č. 231 a č. 1084 vymezeny jako plochy zastavitelné a vůbec se netýká projednávané úpravy. Z těchto důvodů se s ní pořizovatel více nezabýval.

2. Sdružení za zdravé životní prostředí – Vršava, [REDACTED]

Připomínka ze dne 11. 4. 2017

Doplnění připomínek k návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína

Vzhledem k tomu, že projednávaný návrh změny č. 2 územního plánu Zlína byl z naší strany připomínkován již v roce 2014 a jeho projednávání nadále pokračuje, předkládáme doplnění již zaslanych připomínek.

Máme za to, že naše připomínky reagují na změny obsažené v navrhované změně, ale i na změny ostatních skutečností, zejména na zprávu o uplatňování územního plánu Zlína. Jsme přesvědčeni, že pořizovatel ani projektant nepředkládají k veřejnému projednání návrh, jenž by reflektoval známé skutečnosti zachycené ve zprávě o uplatňování územního plánu města Zlína, ostatní strategické dokumenty města, jakož i demografický a sociodemografický vývoj města. Z uvedeného plyne, že pořizovatel nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Další úkony pořizovatele musí reflektovat shora uvedenou dokumentaci, a proto je stávající návrh změny územního plánu Zlína nezbytné přepracovat, jinak nemůže být navrhované řešení v souladu s veřejnými zájmy a neodpovídá známým okolnostem.

Z našeho pohledu v průběhu projednávání této změny územního plánu Zlína dochází opakovaně k podstatným úpravám návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, přičemž pořizovatel nezvládá svoji úlohu, když nepředkládá dotčeným orgánům státní správy kompletní znění navrhované změny územního plánu; pouze tímto postupem a srovnáním se stávajícím právním stavem územního plánu by se orgány mohly k navrhované změně kompetentně vyjádřit.

Předložený návrh změny č. 2 ÚP Zlína ve vymezení koncepce ploch pro bydlení je odrazem pracovních schůzek zájmových skupin, tak jak ostatně samotná změna na straně 70 uvádí.

Je pro nás politováníhodné, že město Zlín, a to ani pořizovatel, ani určený zastupitel neberou v potaz vůli obyvatel města zastupovaných spolkem Vršava.

V návaznosti na projektantem deklarované a vzletně popsané přízpusobování se myšlenkám Le Corbusiera, musíme zcela odmítnout, že by lokality vymezené změnou č. 2.02 (plochy BI 231 a 1084) splňovaly právě Le Corbusierem požadované kvality jako je bezproblémová likvidace odpadních vod či bezproblémové dopravní napojení. Opakovaně poukazujeme na skutečnost, že stávající kanalizační síť již při obvyklých bouřkách nestíhá odvádět dešťovou a odpadní vodu a dochází k vytápění sklepů. Obdobně Vršava nemůže být dále extenzivně zastavována, dokud bude mít pouze jediný vjezd do území. Z předmětného návrhu je však zřejmé, že pořizovatel i projektant počítají se „zaokruhováním“ silniční dopravní infrastruktury z Vršavy ve směru na sídliště Jižní svahy. Tímto zdánlivě logickým opatřením by však došlo k definitivní a neodstranitelné ztrátě kvality prostředí na Vršavě. Indukce dopravního zatížení způsobená novou komunikací nebyla projektantem prověřována, což je zjevně špatně ve vztahu k vyhodnocení dopadů regulace. Připomínáme, že vyhodnocení uplatňování územního plánu Zlína považuje zhoršenou kvalitu ovzduší v důsledku nárůstu automobilizace za hrozbu pro rozvoj města. Nelze přitom dobře uvažovat o vedení hromadné dopravy na Vršavě. Domníváme se rovněž, že tvář Vršavy by se tímto necitlivým zásahem natolik změnila, že by ztratila převážnou část své atraktivity.

Z hlediska ochrany zemědělské půdy se domníváme, že si projektant jasně protiřečí, neboť v případě záboru zemědělského půdního fondu prvního a druhého stupně ochrany nelze o ochraně ZPF vůbec mluvit. Územní plán, resp. jeho návrh, na Vršavě zcela nesystematicky rozšiřuje plochy individuálního bydlení, aniž by tyto další rozvojové plochy potřeboval. Uvedené je naprosto zřejmé z toho, že doposud v územním plánu vymezené zastavěné plochy na Vršavě, ale i na většině jiných částí města nejsou stavebně využity. Projednávaná změna územního plánu je podle našeho názoru z hlediska vymezení dalších zastavitelných ploch v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Představené rozšiřování ploch bydlení na Vršavě je zároveň v rozporu se zprávou o uplatňování územního plánu, kterou město projednalo a schválilo 5. 5. 2016. V této zprávě se mimo jiné uvádí, že rozvoj městského prostředí má směřovat západním směrem. Z hlediska vyhodnocení potřeby vymezení dalších ploch pro výstavbu zpráva o uplatňování uvádí, že již vymezené plochy individuálního bydlení jsou využity pouze z 24,4 %. Ve Zlíně tedy podle zprávy o uplatňování zůstává

přes 134 ha nevyužitých ploch individuálního bydlení. Z uvedeného důvodu je naprosto nemyslitelná potřeba vymezování dalších ploch pro individuální výstavbu. Takové "hospodaření" s územím města je trestuhodné a je zjevné, že ani stávající územní plán neplní svou funkci, neboť je z hlediska individuálního bydlení radikálně předimenzovaný. Samotná zpráva o uplatňování přitom ani neuvádí základní demografická srovnání, že mezi roky 2011 a 2016 ubylo ve Zlíně 489 obyvatel, a ve srovnání s rokem 2004 ubylo do roku 2016 více než 4000 obyvatel. Máme za to, že individuální bydlení je zejména potřebou pro obyvatele města v produktivním věku, kdy jsou jejich potřeby na plochy bydlení, zejména s ohledem na početnost rodiny, zásadně větší než v postproduktivním věku, kdy navíc klesá jejich schopnost vlastními silami a prostředky zvládnout péči o rodinné domy a přilehlé zahrady. Proto společnost pro potřeby zejména starších seniorů buduje sociální síť se zaměřením na jejich specifické potřeby bezbariérového bydlení v kombinaci se zdravotní péčí.

Ze Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 - Zlín 2020, resp. její analytické části lze u populační prognózy číst následující:

Optimistická, pesimistická i střední verze populační prognózy předpovídají pokles počtu obyvatel města Zlína k hodnotě 60 - 62 tis. obyvatel v roce 2035. K roku 2020 je pokles počtu obyvatel města Zlína predikován v rozmezí 5 - 6 tis. obyvatel. Optimistická, pesimistická i střední verze populační prognózy předpovídají další pokračování procesu demografického stárnutí města Zlína se zvyšujícím se zastoupením počtu osob starších věkových skupin a naopak nižším počtem osob věkových skupin mladších. Ve věkové struktuře obyvatelstva města Zlína se rovněž projeví vliv posunů různě silných věkových skupin do reprodukčního věku. Ve střednědobém výhledu do roku 2035 prognóza předpovídá pokles počtu narozených dětí přibližně na polovinu současného stavu, tj. ze současného počtu 4 000 osob ve věkové kategorii 0-4 let na 2000 osob v roce 2035. Pokles počtu osob v nejmladší věkové skupině je očekáván již v roce 2020, výrazné zrychlení celého trendu je však očekáváno zejména po roce 2020.

S ohledem na shora uvedenou prognózu vývoje počtu obyvatel a potřeby obyvatel nelze vůbec dojít k potřebě vymezování dalších ploch individuálního bydlení. Je tomu přesně naopak a město Zlín by se mělo zaměřit na hledání lokalit k realizaci hromadného bydlení pro seniory, k čemuž jej musí vést věková pyramida roku 2035.

Dále uvádíme, že předkládaný návrh změny č. 2 měl být předmětem zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., neboť spadá do kategorie záměrů rozvoje města s rozlohou nad 5 ha. S ohledem na navrhovanou celkovou nově zastavitelnou plochu 25,4 ha, viz str. 45 návrhu, se u neprovedení zjišťovacího řízení jedná o zjevné obcházení zákona ze strany pořizovatele a krajského úřadu.

Je nerozhodné, že těchto 25,4 ha netvoří jedinou souvislou plochu, neboť je nezbytné je posoudit ve vzájemných souvislostech s doposud zastavěným územím, jež rozšiřují. Neposouzením vlivů na životní prostředí dochází ze strany pořizovatele k nezákonnému postupu, tzv. salámové metodě (salami slicing), která je judikaturou správních soudů a evropských soudů zapovězena.

Ze strany správních orgánů, konkrétně odboru výkonu státní správy pro Zlínský a Olomoucký kraj Ministerstva životního prostředí, dochází z hlediska výkonu státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu ve vztahu k ochraně zemědělské půdy k zásadní diskrepanci v rozhodování ve srovnání s rozhodováním jiných odborů výkonu státní správy Ministerstva životního prostředí. V uvedených souvislostech se domáháme, v souladu se základními zásadami správního řízení, souladného rozhodování v obdobných věcech, a to nikoliv v rámci jednoho odboru výkonu státní správy (OVSS VIII.), ale v rámci České republiky. Domníváme se, že je naprosto nezbytné, aby Ministerstvo životního prostředí provedlo hloubkovou interní kontrolu rozhodování OVSS VIII. a z hlediska výkonu vrchního státního dozoru zasáhlo do výkonu pořizování projednávané změny č. 2 územního plánu města Zlína. Vyzýváme tímto pořizovatele, aby před dalším úkonem bezodkladně předložil Ministerstvu životního prostředí kompletní správní spis za účelem posouzení zákonnosti stanovisek OVSS VIII. MŽP. Zákonnost stanovisek MŽP -OVSS VIII. nelze posoudit samostatně bez znalosti správního spisu, resp. věci, k níž se stanoviska vyjadřují, proto je nezbytné MŽP nic nezatajit. Kupříkladu poukazujeme na odůvodnění stanoviska, že nedochází k rozšiřování výstavby do volné krajiny, neboť tato volná krajina je protnutá účelovou komunikací, navazuje na stávající zástavbu a z další strany je uzavřená lesem. Uvedené je zcela v rozporu s realitou České republiky, neboť z tohoto odůvodnění a contrario vyplývá, že volná krajina je taková, která nenavazuje na les, nejsou v ní účelové komunikace, a nenavazuje na město, a to ani na zahrady rodinných domů. S ohledem na hustotu účelových komunikací, které umožňují využívání zemědělské půdy, a jejichž budování stavební zákon prostřednictvím § 18 odst. 5 umožňuje i bez územních plánů, je vyjádření OVSS VIII zcela nepřijatelné a nesmyslné. Volnou krajinou nejsou jenom širé lány, v nichž byly rozorány meze. Neposouzení vlivů na životní prostředí je podle judikatury zásadním procesním pochybením.

Neposouzení vlivů je zpravidla důvodem zrušení celého nezákonně přijatého opatření obecné povahy. Jsme přesvědčeni, že v zájmu hospodárného vynakládání veřejných prostředků je nezbytné před dalším pokračováním v řízení provést zjišťovací řízení z hlediska vlivů návrhu koncepce na životní prostředí. V této souvislosti je nasnadě zdůraznit, že některé části změny č. 2 nemají zadání a nebylo možné je ex ante posoudit podle zadání. Z hlediska zákonnosti je zároveň nezbytné dodat, že s ohledem na absentující relevantní odůvodnění jsou stanoviska nezákonná pro svou nepřezkoumatelnost.

Ke změně územního plánu, kterou město Zlín připravuje na základě shora uvedené zprávy o uplatňování územního plánu, uvádíme, že tato změna je podrobena požadavku na posouzení vlivů na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území. Vzhledem k tomu, že uvedenou změnou nelze předvídat vymezení většího rozsahu zastavitelných ploch, než o jaký se město pokouší projednávanou změnou č. 2, domníváme se, že Krajský úřad Zlínského kraje selhal v ochraně veřejných zájmů, pokud nepožaduje vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Zlína. S ohledem na to, že za zákonnost návrhu změny územního plánu nese odpovědnost pořizovatel při výkonu státní správy, měl by se bezodkladně obrátit na Ministerstvo životního prostředí s požadavkem na přezkum stanoviska krajského úřadu ve věci posouzení vlivů navrhované koncepce.

K samotnému vymezení ploch 231 a 1084 návrhu změny ÚP Zlína uvádíme, že podle našeho názoru došlo ke zbytečnému a fakticky zkreslujícímu "roztržení" původní plochy č. 231 v k.ú. Zlín. Jak jsme již uváděli v předcházejících připomínkách, rozdělení původní plochy, která byla zrušena rozsudkem správního soudu, na dvě, dochází pouze ke snaze o salámovou metodu zastavení původní plochy č. 231. Změna regulativů, ke které v návrhu změny č. 2 postupně došlo, je pouze odrazem toho, že pořizovatel s projektantem chtějí původní plochu č. 231 určit opět k zastavení individuálním bydlením, a to za každou cenu. Skutečnost, že poslední volné přírodě blízké prostranství - louka v lokalitě Vršava, oddělující Vršavu a sídliště Jižní svahy - není vhodné k zastavení, jsme již mnohokrát prokázali. Naše argumentace nebyla nikdy řádně vyvrácena, neboť vychází z nesporných skutečností; to nelze vyvrátit ani mnohokrát opakovanou nepravdou a překrucováním faktů.

Závěrem si dovoluujeme pro pořizovatele shrnout, že předložený návrh změny územního plánu je v rozporu se zákonem a pořizovatel má podle § 53 odst. 6 stavebního zákona povinnost předložit zastupitelstvu návrhu na zamítnutí projednávané změny č. 2 územního plánu. Závěrem si dovoluujeme upozornit zastupitele, že rozhodováním v zastupitelstvu podle § 54 odst. 2 stavebního zákona ztvrdují, že před hlasováním splnili povinnost ověřit soulad návrhu mimo jiné se zákonem a za své hlasování jsou odpovědní.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka byla podaná k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

Předmětem opakovaného veřejného projednání bylo jak uvedeno ve vyhlášce:

- vypuštění lokalit BX 872, 873, 874, 875 a 879 ze zastavitelných ploch, v souvislosti s tím je přidána úprava v kapitole C)1.2 bod 4. Kudlov odstavec týkající se ploch BX
- u ploch SO.1 194 a je 198 vypuštěn výškový regulativ max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). Stejně tak je vypuštěn výškový regulativ v kapitole B) u hodnoty 14C
- u lokality SO.1 1082 se text upravuje takto: „u lokality i.č. 1082 SO.1 se v odstavci doplňující podmínky pro využití navržených lokalit odrážka „umožnit (výpravní budova i komerce) v souladu s projektovou dokumentací „Elektrizace a zkapacitnění trati č. PEÚ Otrokovice – Zlín střed (výpravní budova)“ *ruší a nahrazuje se takto: „výšková regulace zástavby – max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)“*

Ve smyslu ust. § 53 odst. 2 se upravený návrh projednává v rozsahu těchto úprav. **Podaná připomínka nesměruje k částem, které byly měněny.** Nelze s ní ani doplňovat připomínky, které již byly podány a vypořádány. Proces projednávání by tak nikdy neskončil.

Na to, že takovouto připomínku nelze podat bylo upozorněno na veřejném projednání.

Jedná se tak o připomínku, která je podávána opakovaně a je doplněna o další argumenty, proč by neměly být plochy č. 231 a č. 1084 vymezeny jako plochy zastavitelné a vůbec se netýká projednávané úpravy. Z těchto důvodů se s ní pořizovatel více nezabýval.

3. CREAM SICAV, a.s.

Připomínka ze dne 13. 4. 2017

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, tímto podávají v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

následující námitku proti návrhu územního plánu města Zlína – změna č. 2 (dále je ÚP – změna č. 2), k níže uvedenému bodu:

1. Požadujeme v textové části ÚP – změna č. 2, str. 11, vypustit z části L „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“ za označení SO.1 plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum nově vložením identifikační číslo 194.

Zdůvodnění:

Zásadně nesouhlasíme se zahrnutím lokality č. 194 do „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“. Toto vymezení zcela neopodstatněně omezuje práva vlastníka i jako budoucího investora, majícího zájem objekty ve svém vlastnictví rozvíjet a vynakládat s tím související nemalé vlastní finanční prostředky. Zátěž na vrub vlastníka zpracovávat své investiční záměry a projektovou dokumentaci pouze s autorizovanými architekty je pro nás nepřijatelná. Znění odůvodnění pořizovatele, že se jedná o „...plochy navržené v nejexponovanější poloze v centru města a vaznou na Bařův areál, u nichž musí být kladen důraz na zapojení organismu města a řešení územních vazeb na okolní zástavbu“ je zcela obecné a nepodložené. Neobsahuje žádné relevantní úvahy a důvody, které vyžadují stanovenou podmínku. Jedná se o prosté prohlášení pořizovatele, který opomíjí vysvětlit z čeho plyne. Tyto podmínka vyvolává nepřiměřené finanční náklady pouze na vrub vlastníků a dále nadměrné a nepřijatelné prodlužování lhůt pro plánování a následné projednávání investic v části přípravy. Není žádný opodstatněný důvod pro toto striktní omezení, jelikož každý jednotlivý investiční záměr je posuzován příslušnými orgány zcela individuálně a proto mohou být jejich podmínky v průběhu řízení uplatněny. Zároveň ani jedna z předmětných staveb umístěných v i.d. č. 194 není charakterem kulturní památkou, i když jsou situovány v památkové zóně. Dále z. č. 183/2006 Sb., ukládá na průběh realizace stavby dohled autorizovaného inženýra, aby tím bylo zajištěno nesnižování stávajících hodnot rekonstruovaných staveb. Vlastníkovi je tak upíráno jeho výsostné právo zvolit si zhotovitele projektové dokumentace. Naopak toto omezení zavádá příčinu k diskriminačnímu přístupu přímo ze strany pořizovatele, který tak neoprávněně úzce vymezuje skupiny možných zpracovatelů projektových dokumentací daného území. Výše uvedená podmínka dále znemožňuje ucházet se o zpracování projektové dokumentace např. zahraničními projektanty či architekty, kteří mohou mít jiná oprávnění pro výkon architektonicko-projektových činností a za dané situace by jim byly možnost spoluprací jednoznačně upřena.

Zároveň plošné vymezení území pro zpracování architektonické části projektové dokumentace jen autorizovanými architekty je zcela nepřijatelné i s odvoláním na písm. f) odst. 2 přílohy č. 7 k vyhlášce č. 5000/2006 Sb., kde je mj. uvedeno, že: v územním plánu (pokud je to účelné), vymezit urbanisticky nebo architektonicky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Z textu vyhlášky vyplývá, že podmínkou pro vymezení těchto staveb je skutečnost, že se musí vždy jednat o architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, nastavení této podmínky tedy musí být účelné a nelze ji aplikovat na celé plochy. Zároveň je tam uvedeno, že v odůvodnění územního plánu musí být uvedeny důvody, pro které jsou vyjmenované stavby považovány za architektonicky nebo urbanisticky významné. V ÚP však nejsou taxativně vyjmenovány stavby, pro které by musel architektonickou část projektové dokumentace zpracovávat autorizovaný architekt, nýbrž je zde s touto podmínkou vymezena celá plocha i.č. 194 a v odůvodnění územního plánu zcela chybí uvedení konkrétních důvodů, proč je pro tuto plochu výše zmíněná podmínka stanovena. Tzn. že toto omezení by se paradoxně pak vztahovala i na stavby chodníků, elektrického vedení, apod. Jsou již známa rozhodnutí, kdy došlo ke zrušení částí ÚP právě s odvoláním na porušení písm. f) odst. 2 přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., např. Rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje k ÚP Protivín, ze dne 3. 3. 2016.

Pokud by schválené znění ÚP - změna č. 2 zachovalo konkrétně uvedenou podmínku, mohlo by znemožnit připravované realizace investičních projektů, které jsou připravovány v souladu s platným územním plánem. Tím by se jednalo o porušení principů legitimního očekávání a právní jistoty. Za této situace by podnikatelům poškozeným těmito důsledky, včetně podatelů, nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména zmařených investic do předmětné lokality, jakož i ušlého zisku, soudní cestou.

Vyhodnocení připomínky: připomínka se nevyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka byla podaná k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

Předmětem opakovaného veřejného projednání bylo jak uvedeno ve vyhlášce:

- vypuštění lokalit BX 872, 873, 874, 875 a 879 ze zastavitelných ploch, v souvislosti s tím je přidána úprava v kapitole C)1.2 bod 4. Kudlov odstavec týkající se ploch BX

- u ploch SO.1 194 a je 198 vypuštěn výškový regulativ max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem). Stejně tak je vypuštěn výškový regulativ v kapitole B) u hodnoty 14C
- u lokality SO.1 1082 se text upravuje takto: „u lokality i.č. 1082 SO.1 se v odstavci doplňující podmínky pro využití navržených lokalit odrážka „umožnit (výpravní budova i komerce) v souladu s projektovou dokumentací „Elektrizace a zkapacitnění trati č. PEÚ Otrokovice – Zlín střed (výpravní budova)“ ruší a nahrazuje se takto: „výšková regulace zástavby – max. 5NP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)“

Ve smyslu ust. § 53 odst. 2 se upravený návrh projednává v rozsahu těchto úprav. Podaná připomínka nesměřuje k částem, které byly měněny.

Na to, že takovouto připomínku nelze podat bylo upozorněno na veřejném projednání.

Poučení

Do Opatření obecné povahy č. – Změny č. 2 Územního plánu Zlína tj. textové a grafické části může dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Opatření obecné povahy č.- Změně č. 2 Územnímu plánu Zlína nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....

MUDr. Miroslav Adámek
primátor města

razítko statutárního města Zlína

.....

Mgr. Patrik Kamas
náměstek primátora

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

Změna č. 2 Územního plánu Zlína - textová část - příloha č. 1

Změna č. 2 Územního plánu Zlína - grafická část - **příloha č. 2**

Srovnávací text - **příloha č.3**

Změna č. 2 Územního plánu Zlína - grafická část odůvodnění - **příloha č. 4**

Vytipování a vyhodnocení vhodných lokalit pro bydlení na území města Zlína, včetně prokázání veřejného zájmu na jejich zástavbě – **příloha č. 5**