

Opatření obecné povahy č. 1/2022

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

vydalo

Změnu č. 1 Územního plánu Vlčková

obsahující:

- **P1 Textovou část Změny č. 1 Územního plánu Vlčková**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 1**,

- **P2 Grafickou část Změny č. 1 Územního plánu Vlčková**, která obsahuje následující výkresy a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 2**

P2 2-1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
P2 2-2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P2 2-3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
P2 2-4	Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu	1 : 5 000

Odůvodnění

Změna územního plánu – opatření obecné povahy zahrnuje:

- **P3 Textovou část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Vlčková**, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 3**,

- **P4 Grafickou část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Vlčková**, která obsahuje následující výkresy a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 4**,

P4 1-1	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
P4 1-2	Koordinační výkres	1 : 5 000
P4 1-3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
P4 1-4	Vodní hospodářství	1 : 5 000
P4 1-5	Dopravní infrastruktura, energetika, telekomunikace	1 : 5 000

- **P5 Srovnávací znění textové části návrhu**, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 5**,

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

I. Postup projednání

I.1. Pořízení změny územního plánu:

Potřeba pořízení Změny č. 1 Územního plánu Vlčková vyplynula ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Vlčková v uplynulém období 2013 – 2020 (dále jen „Zpráva“), ve které byly uvedeny pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny. Zpráva byla schválena Zastupitelstvem obce Vlčková usnesením č.j. 3/2021/4 dne 1. 4. 2021.

I.2. Návrh změny územního plánu:

Zastupitelstvo obce při schválení Zprávy dne 1. 4. 2021 rozhodlo, že Změna č. 1 Územního plánu Vlčková (dále jen Změna ÚP) bude pořizována zkráceným postupem a bude s prvky regulačního plánu.

Zpracovatelem návrhu Změny ÚP je Ing. arch. Jaroslav Kunetek, vypracovala Ing. arch. Dita Kunetková (zodpovědný projektant urbanista). K projednání byla dokumentace předána v březnu 2022.

Řízení o změně územního plánu spojené s veřejným projednáním:

V souladu s ust. § 55b odst. 1 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh Změny ÚP krajskému úřadu a obci.

Řízení o návrhu Změny ÚP spojené s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s ust. § 55b odst. 2 (zkrácený postup) a § 22 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína a Obecního úřadu Vlčková v době od 28. 4. 2022 do 8. 6. 2022. K veřejnému projednání přizval pořizovatel jednotlivě obec Vlčkovou, dotčené orgány, krajský úřad, oprávněné investory a sousední obce dopisem ze dne 26. 4. 2022. Veřejné projednání návrhu Změny ÚP se konalo dne 31. 5. 2022 v 15:30 hod. v sále kulturního domu, Vlčková č.p. 136. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti své námítky. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit svá stanoviska k návrhu změny.

V souladu s ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona zaslal pořizovatel dne 14. 6. 2022 krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu kopie obdržených stanovisek, námitek a připomínek k návrhu Změny ÚP.

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, který zaslal dne 8. 7. 2022 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnili svá stanoviska. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů viz níže část II. kap. 4), rozhodnutí o námítkách viz část III, připomínek viz část IV.

Posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona vydal dne 13. 7. 2022 pod č.j. KUZL 58149/2022 souhlasné stanovisko k návrhu Změny ÚP z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Požadavky nadřízeného orgánu dle ust. § 171 stavebního zákona:

Upozornění, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Pořizovateli bylo doporučeno, aby byl návrh Změny ÚP znovu přezkontrolovaný a před veřejným projednáním upravený:

- výkres P2 2-4 se správně nazývá Výkres Územního plánu s prvky regulačního plánu (příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), v návrhu Úplného znění ÚP Vlčková po vydání Změny č. 1 ÚP Vlčková tento výkres chybí,
- v aktualizovaném výkrese širších vztahů zůstalo původní datum zhotovení, širší vztahy posuzovat z hlediska návrhových ploch záměrů a jejich návazností,
- plochy a koridory pro územní studii Prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR (údaje o ÚS byly vloženy dne 4. 2. 2022 do evidence ÚPČ na ÚÚR Brno) –

požadujeme doplnit vyhodnocení,

- doplnit posouzení s Generelem dopravy schváleným dne 23. 8. 2021 Radou Zlínského kraje,
- dát do souladu části dokumentace mezi sebou (např. viz níže), nesoulad jednotlivých částí územního plánu může být příčinou nepřezkoumatelnosti a důvodem ke zrušení územního plánu:
- např. ve využití plochy SO.3 je podmínka výšky zástavby stanovena max. 7m nad přilehlý rostlý terén, současně požadavek max. 1 nadzemní podlaží a podkroví a k tomu budou nově umístěné stavby nízké (přízemní) a opatřeny symetrickou střechou se sklonem 35° až 45° – doporučujeme zvážit, zda je možné všechny podmínky současně dodržet,
- ve vymezení pojmů (měly by být součástí odůvodnění, nebo umístěny za obsahem ve výroku) navrhnout ty pojmy, které nejsou definovány zákony, vyhláškami, aj. předpisy, např. veřejné prostranství je definováno zákonem o obcích č. 128/2000 Sb.,
- v oznámení je avizováno, že Změna č. 1 Územního plánu Vlčková obsahuje prvky regulačního plánu, v části odůvodnění změny chybí povinná kapitola dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006Sb., v platném znění Náležitosti územního plánu v části II. Obsah odůvodnění územního plánu odst. 1) pod bodem d) uvádí požadavek na Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení. Bez doplnění této kapitoly v odůvodnění nelze prvky regulačního plánu včetně Výkresu částí územního plánu s prvky regulačního plánu ponechat a dále pokračovat v pořizování změny územního plánu,
- v evidenci územně plánovací činnosti doplnit registrační list změny o údaje: katastrální území a zhotovitel, v souladu s údaji na návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vlčková.

Řešení:

V dokumentaci byl upraven název výkresu P2 2-4, upraveno datum ve výkrese širších vztahů a odůvodnění bylo doplněno o posouzení s územní studií „Prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR“ a s „Generelem dopravy schváleným dne 23. 8. 2021 Radou Zlínského kraje“.

V podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu u zastavitelných ploch SO.3 byla výška zástavby stanovena na maximálně 8m (z původních 7m), což by mělo umožnit její bezproblémovou realizaci. U ploch BX, kde je terén svažité, bylo ponecháno 7m, neboť zástavbu je zde možno osadit do zářezu a bez problému tak splnit požadavek na max. výšku zástavby nad přilehlý rostlý terén. Z pojmů byla vypuštěna definice veřejného prostranství a odůvodnění bylo doplněno o kap. 2.4) – Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.

V evidenci územně plánovací činnosti byl registrační list Změny ÚP patřičně doplněn.

Úpravy v návrhu změny územního plánu po veřejném projednání:

Na základě uplatněné námítky a připomínky byla v podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu u zastavitelných ploch SO.3 výška zástavby stanovena na maximálně 8m nad přilehlý rostlý terén (z původních 7m).

K „Návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vlčková“, které pořizovatel zaslal dotčeným orgánům chránícím veřejné zájmy dne 8. 7. 2022, nebyly uplatněny žádné připomínky. Vzhledem k výše uvedenému a také k tomu, že se jedná o minimální úpravu, která nemá významný vliv na vlastnická práva, dospěl pořizovatel k závěru, že se nejedná o podstatnou úpravu a není proto nutné opakované veřejné projednání.

II. Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu

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

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

Změna č. 1 Územního plánu Vlčková je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v úplném znění závazná od 1. 9. 2021 a v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 4 s účinností ode dne 22. 3. 2022. Více viz příloha P3 – Textová část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Vlčková, kap. 1.1).

2) 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. 1 Územního plánu Vlčková je zpracována v souladu s požadavky, které vychází z obecných podmínek stanovených v § 18 (cíle územního plánování) a v § 19 (úkoly územního plánování)

stavebního zákona. Více viz příloha P3 – Textová část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Vlčková, kap. 1.2).

3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 Územního plánu Vlčková je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Více viz příloha P3 – Textová část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Vlčková, kap. 1.3).

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

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Vlčková byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a vyjádření oprávněného investora uplatněných:

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

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

ze dne 29. 4. 2022, spisová zn. SP132/2022-525201, SPU 148632/2022/Bo.

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

Sdělení, že v k.ú. Vlčková probíhají práce na komplexních pozemkových úpravách, a že byl vytvořen plán společných zařízení (dále jen PSZ), který byl projednán s dotčenými orgány státní správy a organizacemi a schválen Zastupitelstvem obce Vlčková dne 5. 8. 2021 pod č. usnesení 7/2021/3a. Pozemkový úřad vydal dne 10. 1. 2022 rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav v k.ú. Vlčková, které doposud nenabylo právní moci z důvodu podaného odvolání.

Řešení: návrh Změny ÚP přihlédl k řešení v PSZ.

- **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje**

ze dne 12. 5. 2022, č.j. KHSZL 10858/2022

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Ministerstvo obrany ČR**

ze dne 18. 5. 2022, sp. zn. 130506/2022-1322-OÚZ-BR

Z hlediska zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění

Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Ministerstvo životního prostředí, Olomouc**

ze dne 16. 5. 2022, č.j. MZP/2022/570/670

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

Bez připomínek.

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

ze dne 6. 6. 2022, č.j. KUZL 46121/2022

Krajský úřad Zlínského kraje na základě dílčích stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatnil k předloženému návrhu Změny č. 1 ÚP Vlčková, kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

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

Je vydáno souhlasné stanovisko

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

Odbor dopravy a silničního hospodářství

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

• **Magistrát města Zlína – koordinované stanovisko**

ze dne 7. 6. 2022, č.j. MMZL 082626/2022

Magistrát města Zlína na základě dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné zprávy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem Změny č. 1 Územního plánu Vlčková souhlasí.

Odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPaZ)

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

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

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

Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán ochrany přírody souhlasí bez připomínek.

Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění

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

Odbor kultury a památkové péče

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

Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní správy na úseku památkové péče, nemá k návrhu Změny ÚP žádné připomínky.

Odbor městské zeleně

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

Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů vydává souhlasné stanovisko.

Odbor stavebních a dopravních řízení (OSaDŘ)

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

Magistrát města Zlína, OSaDŘ, jako příslušný orgán státní správy na úseku dopravy vydává souhlasné stanovisko.

• **Povodí Moravy – oprávněný investor**

ze dne 26. 4. 2022, zn. PM-19807/2022/5203/Čer

Bylo sděleno následující: nově vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné vesnické musí být odkanalizovány na centrální ČOV Vlčková. U nově vymezené plochy individuální rekreace RI 56 a návrhových ploch bydlení specifických forem BX 13, 14 musí být zajištěno nezávadné zneškodňování odpadních vod, domovní čistírny zde nebudou povolovány. Řešením je vybudování nepropustných jímek na vyvážení. Nově navržené vodní plochy WT nesmí sloužit k intenzivnímu chovu ryb a vodní drůbeže.

Řešení: do textové části Změny ÚP je nově vložena kapitola F3., kde je stanovena obecná zásada, že nová zástavba v návrhových a stavových plochách smíšených obytných vesnických SO.3, která se nachází v blízkosti stávající kanalizační sítě s čištěním odpadních vod na obecní ČOV, je podmíněna napojením na systém odkanalizování obce. Technické řešení odkanalizování nových ploch RI a BX je věcí následných stavebně správních řízení, ve kterých si může vodoprávní úřad stanovit své podmínky.

V podmínkách využití ploch WT jsou mimo jiné vyloučeny stavby a zařízení pro zemědělství, tudíž by zde nemělo dojít k intenzivnímu chovu drůbeže. Navíc nově vymezená plocha WT46 bude zahrnovat nejen vlastní vodní nádrž, ale i stavbu hráze a doprovodnou zeleň břehových porostů atd. – tedy ve výsledku bude vodní nádrž velmi malá (bez možnosti intenzivního chovu, tj. umožní spíš zájmový chov ryb). Další nástroje, jak ovlivnit intenzitu chovu ryb, či drůbeže územní plán nemá.

b) k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek:

- **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje**

ze dne 21. 7. 2022, č.j. KHSZL 18555/2022

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Ministerstvo životního prostředí, Olomouc**

ze dne 26. 6. 2022, č.j. MZP/2022/570/1025

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

Bez připomínek.

- **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 8. 8. 2022, č.j. KUZL 66068/2022

Odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán

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

III. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu

- **Námítka vlastníka parcely č. 593/7** proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vlčková, konkrétně vůči jejich znění v části SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické

doručeno dne 7. 6. 2022, č.j. MMZL 113833/2022

Text a odůvodnění námítky:

V reakci na veřejnou vyhlášku Řízení o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vlčková a veřejné projednání tohoto návrhu jsem se rozhodla podat následující námítky.

Navrhované Změny č. 1 Územního plánu Vlčková (dále jen „Změny“) jsou příliš extenzivní, omezují má vlastnická práva a některé nejsou vhodné s ohledem na umístění mého pozemku.

Ve Změnách se nachází nová pravidla pro novou výstavbu především na plochách označených jako SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické, pod které by podle navrhovaných Změn spadal i můj pozemek (LV viz příloha č. 1) p. č. 593/7.

Nejvíce nevyhovující je kombinace ve Změnách navrženého pravidla, podle kterého musí být celková výška objektu od terénu po hřeben max. 7,0 m v kombinaci s taktéž navrženým pravidlem mít sedlovou střechou se sklonem od 35 ° do 45 °. V příloze (příloha č. 2) této námítky přikládám schematicky zakreslené řezy rodinnými domy s běžnou šířkou domu 8,0 m a 10,0 m s požadovanými sklony střech a s nezbytnými světly výškami dle právního řádu ČR a technických norem uplatňovaných ve stavebnictví (viz níže). Dále jsou zde zakresleny pravděpodobné (běžné) tloušťky stavebních konstrukcí, optimální výška nadezdívky v podkroví (1300 mm) pro vhodnou využitelnost podkroví za účelem obytných místností a tečkovaně požadovaná hranice 7,0 m. Na těchto řezech lze vidět, že šířka domu 10,0 m by nová pravidla nesplnila vůbec, bylo by možné postavit pouze dům šířky 8,0 m se sklonem střechy 35 °, ale se sníženou nadezdívkou v podkroví (nižší než 1300 mm), tudíž bude podkroví hůře využitelné. Dále je nutné přihlídnout k energetické náročnosti budov, která v dnešní době navyšuje tloušťky stavebních konstrukcí, a to znamená ještě menší užitnou plochu domu při šířce 8,0 m.

Tento problém navíc prohlubuje další pravidlo Změn omezující i maximální poměrnou zastavěnost pozemku ve výši 40 %, což je opět v kombinaci s dalšími pravidly značné omezení pro výstavbu a omezení mých vlastnických práv. Na mém pozemku je již přítomný rozestavěný dům a v případě dalších staveb bych mohla narazit na tento limit. Nehledě na to, že tato další stavba by na rozdíl od té současně již stojící, musela podléhat těmto Změnám a byl by zde znatelný vizuální rozdíl ve dvou poblíž sebe postavených domech.

Z toho všeho vyplývá, že kombinace takto navržených pravidel, navíc ještě s v podstatě předurčeným poměrem stran 1:2 půdorysu budov, vede k vyšší nákladnosti stavby a zároveň k nižší tržní hodnotě takto postaveného domu. To nutně povede, s ohledem na oprávněný zájem vlastníků a stavitelů na zachování počtu místností a obytné plochy, k větší zastavěné ploše, a tudíž k vyšší dani z nemovitosti. Fakticky tedy Změny omezují možnosti oprávněné daňové optimalizace a tím opět omezují vlastnická práva majitele pozemků a tedy právě i má práva. Daně z nemovitostí jsou přitom v naší obci poměrně vysoké vzhledem k tomu, že katastrální území obce Vlčková přímo sousedí s katastrálním územím krajského města Zlína, a to i navzdory skutečnosti, že je to obec malá, neprůjezdná a špatně dopravně obslužná.

Dále pravidlo ve Změnách obsahující minimalizaci terénních úprav zasahuje nejen do mých vlastnických práv, ale i do samotného smyslu zbytku pravidel ve Změnách uvedených. Topografie katastrálního území Vlčková je mimo centrální zastavěné území kopcovitý terén se středními až prudkými svahy. To se tedy týká i mého pozemku. Výstavba domu za zachování tohoto pravidla a dalších pravidel uvedených ve Změnách je tedy značně ztížená, a tedy zasahuje do mých vlastnických práv.

Tato pravidla, či jejich kombinace, navržené ve Změnách dále nelze samozřejmě vnímat izolovaně od právního řádu ČR a od technických norem ve stavebnictví uplatňovaných. Technické normy a vyhlášky, které je nutné při projektování a následně realizaci stavby dodržet stanoví:

ČSN 73 4301 Obytné budovy:

V kapitole 5.1.3 Funkční část budov:

5. 1.3.1 Úroveň podlahy obytných místností musí být nejméně 150 mm nad nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu nebo terasy na terénu v pásmu širokém 5,0 m od obvodové stěny s osvětlovacím otvorem a 1,0 m od odvodové stěny bez osvětlovacího...

268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby:

§40 Rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci

2) Světlá výška obytných místností v rodinném domě a pobytových místností ve stavbě pro rodinnou rekreaci musí být nejméně 2500 mm, v podkroví 2300 mm. V obytných a pobytových místnostech se šikmým stropem musí být nejmenší světlá výška dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místností.

Z normy ČSN 73 4301 Obytné budovy dále vyplývají minimální šířky a plochy jednotlivých místností.

Zejména se vyhrazují proti stanovení maximální 7 m výšky nových staveb v kombinaci s požadovaným sklonem střechy. Taktéž se vymezují vůči kombinaci ostatních pravidel, která ačkoliv nejsou sama o sobě omezující ve stejné míře, způsobují spolu stejně omezující účinek.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně.

V zastavitelných plochách SO.3 bude výška zástavby změněna z maximálně 7 m na maximálně 8 m nad přilehlý rostlý terén.

Ostatním požadavkům na změnu podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu u ploch SO.3 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Maximální výška zástavby v navrhovaných zastavitelných plochách SO.3 bude zvýšena na maximálně 8 m nad přilehlý rostlý terén. S ohledem na umístění lokalit v přírodním parku je upřednostněno dodržení stanovené sklonitosti střech (35° až 45°) před zvýšením zástavby o 1 m. Další podrobnější požadavky na výstavbu, které může stanovená maximální přípustná výška zástavby nad rostlý terén významně ovlivnit, jsou v daném ÚP pevně stanoveny dalšími podrobnými regulacemi: je stanoven požadavek na minimalizaci zásahu do terénu (pro omezení zcela nepůvodních zásahů v podobě mohutných navážek s opěrnými stěnami orientovanými vně uzavřených dvorů staveb, které mají negativní vliv na krajinný ráz i sousední pozemky a současně jsou značně neekonomické s ohledem na objem vyvolaných zemních prací a spodní stavby), dále je stanoven požadavek na dodržení staveb s půdorysem ve tvaru protaženého obdélníku (tím je zajištěn tlak na celkově nižší zástavbu, protože sklonité střechy užších objektů nevystoupají do takové výšky a současně bude dán prostor pro dostatečnou užitnou plochu RD).

Stanovená regulace výstavbě rodinných domů nezabraňuje, jelikož je vztažena k přilehlému **rostlému** terénu. Regulace pouze tlačí na projektanta, aby zástavbu do terénu umístil logicky a šetrně k okolní krajině, navazující stávající původní zástavbě i k investorovi – tj. bez potřeby vytváření rozsáhlých umělých upravených rovinatých teras ve svažitém území, které se do okolí negativně projeví zcela nevhodným a nepůvodním řešením městského charakteru a současně budou neúměrně nákladné pro investora.

Regulovat výšku zástavby zejména s ohledem na umístění všech zastavitelných ploch na okraji kompaktního urbanizovaného území a současně na svazích umístěných nad stávající zástavbou je nezbytná podmínka ochrany krajinného rázu pro postupné zapojení zástavby do okolní volné hodnotné krajiny zejména v přírodním parku. Dále je regulací výšky zástavby zohledněn současný trend, kdy v okrajové lokalitě Veřtatiska (s největším současným rozvojem zástavby RD v obci) vznikají výhradně drobné přízemní stavby.

Upravená regulace – tj. maximálně 8 m nad přilehlý rostlý terén – umožňuje umístit velký rodinný dům i na rovinatý terén (který v zastavitelných plochách v obci Vlčková téměř není), ale současně jsou ve prospěch ochrany krajinného rázu pevně stanovena (formou prvků regulačního plánu) omezení, která zajistí, aby zástavba nenarušovala místní urbanistickou strukturu a hodnotnou krajinu.

Stanovené regulace nechávají projektantovi volné pole působnosti pro řešení jednotlivých umístěvaných staveb. Projektant může doložit znázorněním původního tvaru terénu, že mírným násypem na jedné straně a mírným zářezem na druhé straně objektu umístil stavbu ve svažitém terénu (případně soustavu staveb) v ideální a logické poloze a bez nutnosti vytvářet rozsáhlé necitlivé zásahy do terénu. I při respektování stanovených regulativů (a zejména při zvýšení maximální přípustné výšky zástavby o 1m) má projektant naprostou volnost pro navrhované řešení staveb a není nikterak nucen porušovat příslušné České státní normy. Projektant může současně doložit zákres průběhu tvaru původního rostlého terénu i dochovaného přilehlého terénu v návaznosti na nově umístěvanou stavbu (např. ve výkresové části dokumentace staveb v řezu a pohledu) s doložením dodržení maximální přípustné výšky zástavby nad (původní) rostlý terén a zdůvodnit tak případné umístění i vyšších staveb nad úroveň upraveného terénu. Zpracovatel projektové dokumentace staveb v průvodní a souhrnné technické zprávě uvádí „soulad s územním plánem“, kde má možnost doložit dodržení podmínek stanovených územním plánem a rovněž zdůvodnit a obhájit případné drobné odchýlení od stanovených regulativů (např. kompenzačními opatřeními). Půdorysy staveb mají předepsaný tvar protaženého obdélníku, ale přípustný je např. i tvar písmene L nebo i jejich kombinace, proto není důvod tvrdit, že regulace neumožní výstavbu RD s užitnou hodnotou a podle ČSN.

Regulativ maximálního zastavění 40% pozemku a zachování 60% volné části pro zahrady RD není měněn.

Orgán ochrany životního prostředí požaduje v ÚP zajistit podmínky pro nakládání s dešťovými vodami – výše uvedené řešení dává dostatečný prostor pro využití dešťových vod pro zavlažování přímo na pozemku. Stejně tak nadřazené dokumentace PÚR ČR (Politika územního rozvoje České republiky) a ZÚR ZK (Zásady územního rozvoje Zlínského kraje) v platném znění požadují vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, a to zejména s ohledem na nezbytnost řešení problematiky sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.

Orgán ochrany krajiny požaduje zástavbu vždy zapojit do okolní hodnotné krajiny přírodního parku prostřednictvím zahrad (upřednostňuje i protažený tvar pozemků s rozsáhlejšími plochami zeleně směrem vně zástavby) tak, aby nová zástavba v okrajových polohách nepůsobila rušivě a vytvářela vhodný přechodový prvek směrem do navazující volné krajiny.

Orgán ochrany krajiny požaduje dodržovat v přírodním parku charakter venkovské zástavby a bránit možnosti městské výstavby kobercového charakteru s intenzivně zastavěnými pozemky čtvercového půdorysu s minimem zeleně již na úrovni územního plánu.

Výstavby započaté na zastavitelných plochách na základě platného stavebního povolení se nové regulace stanovené v rámci změny ÚP nedotknou – platné stavební povolení je nadřazeno územně plánovací dokumentaci. Po kolaudaci takové stavby bude v navazující změně ÚP na základě aktualizace převedena dotčená využitá část zastavitelné plochy do zastavěného území a zde platí možnost doplňovat nové stavby dle charakteru navazující stávající zástavby. Z daného důvodu je zcela lichá obava, že nebude možné případné rozšíření a doplnění staveb povolených před úpravou regulativů realizovat dle započatého charakteru.

IV. Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu

- **Společná připomínka dvou občanů obce Vlčková** k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vlčková, zejména pak k jejich znění v části SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické

doručeno dne 7. 6. 2022, č.j. 113831/2022

Text a odůvodnění připomínky:

V reakci na veřejnou vyhlášku Řízení o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vlčková a veřejné projednání tohoto návrhu jsme se rozhodli podat následující námítky.

Navrhované Změny č. 1 Územního plánu Vlčková (dále jen „Změny“) jsou příliš extenzivní, omezují vlastnická práva majitelů pozemků a v mnohých případech jsou nevhodné s ohledem na umístění pozemků. V několika případech by se jednalo o nová pravidla pro výstavbu v blízkosti již zastavené plochy s úplně odlišnou skladbou rodinných domů.

Ve Změnách se nachází nová pravidla pro novou výstavbu, a především na plochách označených jako SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické jsou tyto nová pravidla velmi omezující.

Nejvíce nevyhovující je kombinace ve Změnách navrženého pravidla, podle kterého musí být celková výška objektu od terénu po hřeben max. 7,0 m v kombinaci s taktéž navrženým pravidlem mít sedlovou střechou se sklonem od 35 ° do 45 °. V příloze (příloha č. 1) této námítky přikládám schematicky zakreslené řezy rodinnými domy s běžnou šířkou domu 8,0 m a 10,0 m s požadovanými sklony střech a s nezbytnými světlými výškami dle právního řádu ČR a technických norem uplatňovaných ve stavebnictví (viz níže). Dále jsou zde zakresleny pravděpodobné (běžné) tloušťky stavebních konstrukcí, optimální výška nadezdívky v podkroví (1300 mm) pro vhodnou využitelnost podkroví za účelem obytných místností a tečkovaně požadovaná hranice 7,0 m. Na těchto řezech lze vidět, že šířka domu 10,0 m by nová pravidla nespĺnila vůbec, bylo by možné postavit pouze dům šířky 8,0 m se sklonem střechy 35 °, ale se sníženou nadezdívkou v podkroví (nižší než 1300 mm), tudíž bude podkroví hůře využitelné. Dále je nutné přihlídnout k energetické náročnosti budov, která v dnešní době navyšuje tloušťky stavebních konstrukcí, a to znamená ještě menší užitnou plochu domu při šířce 8,0 m.

Tento problém navíc prohlubuje další pravidlo Změn omezující i maximální poměrnou zastavěnost pozemku ve výši 40 %, což je opět v kombinaci s dalšími pravidly značné omezení pro výstavbu a omezení vlastnických práv majitelů pozemků. Případným řešením je pak de facto nucená koupě většího pozemku, což je rovněž v rozporu s jejich vlastnickými právy.

Z toho všeho vyplývá, že kombinace takto navržených pravidel, navíc ještě s v podstatě předurčeným poměrem stran 1:2 půdorysu budov, vede k vyšší nákladnosti stavby a zároveň k nižší tržní hodnotě postaveného domu. To nutně povede, s ohledem na oprávněný zájem vlastníků a stavitelů na zachování počtu místností a obytné plochy, k větší zastavěné ploše, a tudíž k vyšší dani z nemovitosti. Fakticky tedy Změny omezují možnosti oprávněné daňové optimalizace a tím opět omezují vlastnická práva majitelů pozemků. Daně z nemovitostí jsou přitom v naší obci poměrně vysoké vzhledem k tomu, že katastrální území obce Vlčková přímo sousedí s katastrálním územím krajského města Zlína, a to i přes to, že je naše obec malá, neprůjezdná a špatně dopravně obsluhává.

Dále pravidlo ve Změnách obsahující minimalizaci terénních úprav zasahuje nejen do vlastnických práv majitelů pozemků, ale i do samotného smyslu zbytku pravidel ve Změnách uvedených. Topografie katastrálního území Vlčková je mimo centrální zastavěné území kopcovitý terén se středními až prudkými svahy. To se tedy týká většiny pozemků. Výstavba domu za zachování tohoto pravidla a dalších pravidel uvedených ve Změnách je tedy značně ztížena, což může vést k menšímu zájmu o výstavbu rodinných domů ve Vlčkové a brzdit tak její přirozený vývoj.

Dále samotný požadavek jednopodlažnosti domů v místě, kde se s ohledem na povahu vesnického života, obhospodařování pozemků sdružují vícegenerační rodiny v jednom domě, zasahuje do vlastnických práv majitelů pozemků. To je navíc podtrženo v neposlední řadě dlouhodobou nedostupností bydlení v celé ČR. Opět tyto Změny proto zasahují i do celého smyslu Změn a do povahy bydlení v obci Vlčková.

Tato pravidla, či jejich kombinace, navržené ve Změnách dále nelze samozřejmě vnímat izolovaně od právního řádu ČR a od technických norem ve stavebnictví uplatňovaných. Technické normy a vyhlášky, které je nutné při projektování a následně realizaci stavby dodržet stanoví:

ČSN 73 4301 Obytné budovy:

V kapitole 5.1.3 Funkční část budov:

5. 1.3.1 Úroveň podlahy obytných místností musí být nejméně 150 mm nad nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu nebo terasy na terénu v pásmu širokém 5,0 m od obvodové stěny s osvětlovacím otvorem a 1,0 m od odvodové stěny bez osvětlovacího...

268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby:

§40 Rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci

2) Světlá výška obytných místností v rodinném domě a pobytových místností ve stavbě pro rodinnou rekreaci musí být nejméně 2500 mm, v podkroví 2300 mm. V obytných a pobytových místnostech se šikmým stropem musí být nejmenší světlá výška dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místností.

Z normy ČSN 73 4301 Obytné budovy dále vyplývají minimální šířky a plochy jednotlivých místností.

Zejména se svou připomínkou vyhradzujeme proti stanovení maximální 7 m výšky nových staveb v kombinaci s požadovaným sklonem střechy. Rovněž se vyhradzujeme vůči povinnému přizemnímu charakteru nových staveb.

Dále se vymezujeme vůči kombinaci ostatních pravidel, která ačkoliv nejsou sama o sobě omezující ve stejné míře, způsobují spolu stejně omezující účinek.

Návrh vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje částečně.

V zastavitelných plochách SO.3 bude výška zástavby změněna z maximálně 7 m na maximálně 8 m nad přilehlý rostlý terén.

Ostatním požadavkům na změnu podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu u ploch SO.3 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Maximální výška zástavby v navrhovaných zastavitelných plochách SO.3 bude zvýšena na maximálně 8 m nad přilehlý rostlý terén. S ohledem na umístění lokalit v přírodním parku je upřednostněno dodržení stanovené sklonitosti střech (35° až 45°) před zvýšením zástavby o 1 m. Další podrobnější požadavky na výstavbu, které může stanovená maximální přípustná výška zástavby nad rostlý terén významně ovlivnit, jsou v daném ÚP pevně stanoveny dalšími podrobnými regulacemi: je stanoven požadavek na minimalizaci zásahu do terénu (pro omezení zcela nepůvodních zásahů v podobě mohutných navážek s opěrnými stěnami orientovanými vně uzavřených dvorů staveb, které mají negativní vliv na krajinný ráz i sousední pozemky a současně jsou značně neekonomické s ohledem na objem vyvolaných zemních prací a spodní stavby), dále je stanoven požadavek na dodržení staveb s půdorysem ve tvaru protaženého obdélníku (tím je zajištěn tlak na celkově nižší zástavbu, protože sklonité střechy užších objektů nevystoupají do takové výšky a současně bude dán prostor pro dostatečnou užitnou plochu RD).

Stanovená regulace výstavbě rodinných domů nezabraňuje, jelikož je vztažena k přilehlému **rostlému** terénu. Regulace pouze tlačí na projektanta, aby zástavbu do terénu umístil logicky a šetrně k okolní krajině, navazující stávající původní zástavbě i k investorovi – tj. bez potřeby vytváření rozsáhlých umělých upravených rovinatých teras ve svažitém území, které se do okolí negativně projeví zcela nevhodným a nepůvodním řešením městského charakteru a současně budou neúměrně nákladné pro investora.

Regulovat výšku zástavby zejména s ohledem na umístění všech zastavitelných ploch na okraji kompaktního urbanizovaného území a současně na svazích umístěných nad stávající zástavbou je nezbytná podmínka ochrany krajinného rázu pro postupné zapojení zástavby do okolní volné hodnotné krajiny zejména v přírodním parku. Dále je regulací výšky zástavby zohledněn současný trend, kdy v okrajové lokalitě Veřtátiska (s největším současným rozvojem zástavby RD v obci) vznikají výhradně drobné přízemní stavby.

Upravená regulace – tj. maximálně 8 m nad přilehlý rostlý terén – umožňuje umístit velký rodinný dům i na rovinatý terén (který v zastavitelných plochách v obci Vlčková téměř není), ale současně jsou ve prospěch ochrany krajinného rázu pevně stanoveny (formou prvků regulačního plánu) omezení, která zajistí, aby zástavba nenarušovala místní urbanistickou strukturu a hodnotnou krajinu.

Stanovené regulace nechávají projektantovi volné pole působnosti pro řešení jednotlivých umístěvaných staveb. Projektant může doložit znázorněním původního tvaru terénu, že mírným násypem na jedné straně a mírným zářezem na druhé straně objektu umístil stavbu ve svažitém terénu (případně soustavu staveb) v ideální a logické poloze a bez nutnosti vytvářet rozsáhlé necitlivé zásahy do terénu. I při respektování stanovených regulativů (a zejména při zvýšení maximální přípustné výšky zástavby o 1m) má projektant naprostou volnost pro navrhované řešení staveb a není nikterak nucen porušovat příslušné České státní normy. Projektant může současně doložit zakres průběhu tvaru původního rostlého terénu i dochovaného přilehlého terénu v návaznosti na nově umístěvanou stavbu (např. ve výkresové části dokumentace staveb v řezu a pohledu) s doložením dodržení maximální přípustné výšky zástavby nad (původní) rostlý terén a zdůvodnit tak případné umístění i vyšších staveb nad úroveň upraveného terénu. Zpracovatel projektové dokumentace staveb v průvodní a souhrnné technické zprávě uvádí „soulad s územním plánem“, kde má možnost doložit dodržení podmínek stanovených územním plánem a rovněž zdůvodnit a obhájit případné drobné odchýlení od stanovených regulativů (např. kompenzačními opatřeními). Půdorysy staveb mají předepsaný tvar protaženého obdélníku, ale přípustný je např. i tvar písmene L nebo i jejich kombinace, proto není důvod tvrdit, že regulace neumožní výstavbu RD s užitnou hodnotou a podle ČSN.

Regulativ maximálního zastavění 40% pozemku a zachování 60% volné části pro zahrady RD není měněn.

Orgán ochrany životního prostředí požaduje v ÚP zajistit podmínky pro nakládání s dešťovými vodami – výše uvedené řešení dává dostatečný prostor pro využití dešťových vod pro zavlažování přímo na pozemku. Stejně tak nadřazené dokumentace PÚR ČR (Politika územního rozvoje České republiky) a ZÚR ZK (Zásady územního rozvoje Zlínského kraje) v platném znění požadují vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, a to zejména s ohledem na nezbytnost řešení problematiky sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.

Orgán ochrany krajiny požaduje zástavbu vždy zapojit do okolní hodnotné krajiny přírodního parku prostřednictvím zahrad (upřednostňuje i protažený tvar pozemků s rozsáhlejšími plochami zeleně směrem vně zástavby) tak, aby nová zástavba v okrajových polohách nepůsobila rušivě a vytvářela vhodný přechodový prvek směrem do navazující volné krajiny.

Orgán ochrany krajiny požaduje dodržovat v přírodním parku charakter venkovské zástavby a bránit možnosti městské výstavby kobercového charakteru s intenzivně zastavěnými pozemky čtvercového půdorysu s minimem zeleně již na úrovni územního plánu

Poučení

Do Opatření obecné povahy č. 1/2022 – Změny č. 1 Územního plánu Vlčková tj. textové a grafické části a jeho odůvodnění může dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Opatření obecné povahy č. 1/2022 – Změny č. 1 Územního plánu Vlčková nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce

razítko obce Vlčková

OBEC VLČKOVÁ

Vlčková č. 136, 763 19 Kašava



e-mail: obec.vlckova@volny.cz

IČO: 00568767



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

- **Příloha č. 1** - Změna č. 1 Územního plánu Vlčková - textová část
- **Příloha č. 2** - Změna č. 1 Územního plánu Vlčková - grafická část
- **Příloha č. 3** - Změna č. 1 Územního plánu Vlčková - textová část odůvodnění
- **Příloha č. 4** - Změna č. 1 Územního plánu Vlčková - grafická část odůvodnění
- **Příloha č. 5** - Srovnávací znění textové části návrhu

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
<i>Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Vlčková
<i>Datum nabytí účinnosti změny:</i>	24. 9. 2022
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele: jméno a příjmení: funkce: podpis:</i>	Daniela Pešatová referent územního plánování 
<i>Otisk úředního razítka:</i>	 Magistrát města Zlína 3