

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍNA č.4A

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo města Zlína

Datum nabytí účinnosti:.....

Pořizovatel: Magistrát města Zlína

Jméno a příjmení: Ing. Petra Reichová

Funkce: vedoucí střediska územního plánování

Podpis:

Razítko:

Zastupitelstvo města Zlína jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále je „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s částí šestou - § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 54 odst. 2 stavebního zákona, za použití 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 na svém zasedání dne 8. 9. 2022

ČÁST I.

Vydává

ZMĚNU Č. 4A ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍNA

obsahující:

- **P.1** Textovou část Změny č. 4A Územního plánu Zlína, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako příloha č. P1
- **P.2** Grafickou část Změny č. 4A Územního plánu Zlína, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. P2 a skládá se z výkresů:

P2 I.B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
P2 I.B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P2 I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
P2 I.B4	Výkres schéma ochrany a rozvoje hodnot	1 : 11 000

ČÁST II.

ODŮVODNĚNÍ

obsahující:

- **P3** Textovou část Odůvodnění Změny č. 4A Územního plánu Zlína, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. P3.
- **P3** Srovnávací text změny č. 4A, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. P3.
- **P4** Grafickou část Odůvodnění Změny č. 4A Územního plánu Zlína, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. P4 a obsahuje tyto výkresy:

P4 II.B1	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
P4 II.B2	Koordináční výkres	1 : 5 000
P4 II.B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
P4 II.B4	Výkres míra povodňového rizika – schema	1 : 10 000
- **NÁVRH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 4A ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍNA, KTERÝ JE SOUČÁSTÍ ODŮVODNĚNÍ:**

P4 I.B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
	(předpokládaná podoba po změně č. 4A)	
P4 I.B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
	(předpokládaná podoba po změně č. 4A)	
P4 I.B3	Výkres veřejněprospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
	(předpokládaná podoba po změně č. 4A)	
P4 I.B4	Ochrana a rozvoj hodnot	1 : 11 000
	(předpokládaná podoba po změně č. 4A)	

OBSAH:

I.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
A.	POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
B.	ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
II.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 Odst. 4) A 5) Písm. a) až d) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	5
C.	PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 Odst. 4.....	5
C.1	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
C.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	5
C.3	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	5
C.4	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	5
D.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	21
E.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	21
III.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU.....	21
F.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	21
G.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	75

I. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna 4A Územního plánu Zlína je zpracována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína v uplynulém období 2016 - 2020 schválené dne 10. 12. 2020 usn. č. 48/15Z/2020 v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání a dále na základě jednotlivých rozhodnutí Zastupitelstva města Zlína o pořízení změny územního plánu v souladu s ust. § 44 písm. a) c) d) stavebního zákona ze dne: 18. 6. 2020 usn. č. 12/12Z/2020, 10. 12. 2020 usn. č. 14/15Z/2020 a 15/15Z/2020 25.3.2021 usn. č. 72/17Z/2021 a 24.6.2021 usn. č. 11/19Z/2021 doplněno usnesením č. 83/26Z/2022 ze dne 23.6.2022.

Zastupitelstvo města Zlína dále rozhodlo v souladu s ust. § 55a odst. 1) stavební zákon, že Změna č. 4A Územního plánu Zlína bude pořizována zkráceným způsobem.

A. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vzhledem k tomu, že Zastupitelstvo města Zlína rozhodlo, že změna bude pořizována zkráceným postupem, byla ke

všem podaným podnětům zajištěna stanoviska v souladu s ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona

- bod d) - stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast 11),
- bod e) - stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Z výše uvedených stanovisek nevyplynula potřeba posouzení vlivů změny na životní prostředí.

B. ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny územního plánu.

Dne 10.3.2022 dle ustanovení § 52 stavebního zákona pořizovatel doručil návrh Změny č. 4 a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou je Změna č. 4 pořizována, dotčené orgány, krajský úřad sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Veřejné projednání se konalo na Magistrátu města Zlína dne 14.4.2022. Pořizovatel zajistil, aby byl návrh Změny č. 4 po dobu 30-ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, tj. v době od 10.3. – 21.4.2022, vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování. Návrh změny byl také vystaven na elektronické úřední desce.

Námítky proti návrhu Změny č. 4 mohly podat pouze dotčené osoby - vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek byly na tuto skutečnost upozorněny.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky, ve kterých musely uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námítkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnily ve stanovené lhůtě stanoviska.

K později uplatněným stanoviskům, námítkám a připomínkám se po uvedené lhůtě nepřihlíželo. Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíželo.

Z průběhu veřejného projednání byl pořízen 28 stránkový záznam.

V souladu s § 53 odts. 1 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel projednání ve spolupráci s určeným

zastupitelem.

Změna č.4 byla na základě výsledků projednání a požadavku určeného zastupitele rozdělena na změnu č. 4A a změnu č. 4B. Obsahem změny č. 4A jsou ty části, ke kterým nebyly vzneseny připomínky a námitky nebo jejich vypořádání nevyvolává podstatnou úpravu návrhu změny.

Ty námitky a připomínky, které směřovali k částem, které nejsou předmětem vydávané změny č. 4A, budou vypořádány ve změně č. 4B, která se samostatně doprojednává následně po vydání změny č. 4A.

Rozdělení bylo provedeno z důvodu komplikovaného projednání, kdy k některým změnovým lokalitám byla vedena ze strany města četná jednání, která zbytečně prodlužovala termín pro vydání většiny bezproblémových lokalit.

V souladu s ust. § 53 odst.1 stavebního zákona zaslal pořizovatel dne 30. 6. 2022 krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a dotčeným orgánům kopie obdržených stanovisek a připomínek k návrhu změny a to ty, které se vztahovaly k vydávané části 4A a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů viz níže část II. bod C 4), rozhodnutí o námitkách viz část III bod G) a připomínek viz část III. bod H).

II. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 Odst. 4) A 5) PÍSM. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA

C. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 Odst. 4.

C.1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Změna č. 4A byla zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění závazná ke dni 01. 09. 2021, tak jak je popsáno viz **příloha č. P3 Textová část: Odůvodnění - Změna č. 4A Územního plánu Zlína kap. A1.**
- Změna č. 4A byla zpracována v souladu s nadřazenou dokumentací - Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 2 s účinností ode dne 27. 11. 2018, jak je podrobně popsáno viz **příloha č.P3 Textová část: Odůvodnění - Změna č. 4A Územního plánu Zlína kap. A1**

C.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. 4A byla zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, tak jak je popsáno viz **příloha č. P3 Textová část: Odůvodnění - Změna č. 4A Územního plánu Zlína kap. A2**

C.3 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Dokumentace Změny č. 4A byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona. Lokální úpravy byly řešené změnou územního plánu v rozsahu měněných částí a jevů a zpracovány v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Rozsah a obsah dokumentace byl upraven přiměřeně dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění včetně znění vyhlášky č. 13/2018 Sb. a dále přiměřeně v souladu s platným Územním plánem Zlína.

Podmínky pro funkční využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny přiměřeně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a dále v souladu s metodikou jednotného postupu zpracování územních plánů obcí pro GIS Zlínského kraje.

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

Požadavky k řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů a jejich aktualizací jsou změnou respektovány, změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení došlých stanovisek:

A) K ŘÍZENÍ O NÁVRHU

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského

Stanovisko ze dne 11. 3. 2022

V k.ú. Malenovice u Zlína a Louky nad Dřevnicí je evidován dobývací prostor.

Zdejší úřad požaduje, v souladu s ustanovením § 15 odst. 1 horního zákona, aby hranice výše uvedeného DP byla v územním plánu respektována tak, aby nebylo ztíženo nebo znemožněno hospodárné využití výhradního ložiska podle ustanovení § 30 horního zákona a dále aby DP byl vyznačen v mapových přílohách.

Řešení:

Hranice dobývacího prostoru je respektována zapracováním v koordinačním výkresu.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Stanovisko ze dne 23. 3. 2022

S návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín souhlasí.

Ministerstvo obrany

Stanovisko ze dne 30. 3. 2022

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona c. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

V koridoru RR směrů 0-50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona c. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. ÚAP-jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V koridoru RR směrů 100-150, 150-200 lze umístit 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 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části - koordinačním výkresu je toto vymezené území zapracováno, požadujeme však doplnit údaje o výšce, jelikož v koridoru RR směrů 0-50 nás zajímá veškerá nadzemní výstavba, v koridoru RR směrů 100-150, 150-200 výstavba pouze nad 30 m n.t.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektu tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z

hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Řešení:

Do grafické části koordinačního výkresu **byla zapracována poznámka: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.**

Ostatní požadavky Ministerstva obrany na zapracování výše uvedeného textu jsou do odůvodnění zapracovány v požadovaném rozsahu do kapitoly „Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů“.

Krajský úřad Zlínského kraje

Koordinované stanovisko ze dne 19. 4. 2022

1. jako příslušný správní orgán na úseku státní správy lesů: vydává nesouhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

V předložené dokumentaci je navrženo umístění ploch pro dopravní infrastrukturu č. 1176, 1189, 1191 a ploch pro individuální bydlení č. 1158, 1185 ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dále je navrženo rozšíření schválené plochy pro individuální bydlení č. 322, v dokumentaci označeno jako P15.

Navržené řešení lze v případě ploch DS č. 1176, 1189, 1191 a BI č. 1158, 1185 vzhledem k tvaru, výměře i umístění ploch akceptovat a orgán státní správy k těmto změnám uděluje souhlas. Plochy BI č. 1158 a 1185 lze využít jako plochy pro bydlení, konkrétní umístění staveb však bude nutno projednat s orgánem státní správy lesů, jejich umístění ve vzdálenosti nižší než 30 m okraje lesa je nepřijatelné.

Rozšíření plochy pro bydlení označené jako P15 je navrženo až k okraji lesního porostu na pozemku p.č. 527 v k.ú. Veliková, případnou realizací staveb v celé šíři navržené plochy by došlo k omezení hospodaření v lese, především ke ztížení výchovných zásahů a těžby. Současně nelze vyloučit ani nebezpečí vzniku škody na okolním majetku a ohrožení bezpečnosti osob, které by s vysokou pravděpodobností vyžadovalo buď nákladná opatření k zajištění pozemků, staveb a zařízení ze strany vlastníků nemovitostí a investorů staveb nacházejících se v blízkosti lesa (viz. § 22 zákona o lesích), nebo i omezení v plnění funkcí lesů (předčasné smýcení některých stromů, omezení výšky porostů). Z výše uvedených důvodů požadujeme plochu P15 zredukovat tak, aby mezi touto plochou pro bydlení a okrajem lesního porostu na pozemku p.č. 527 v k.ú. Veliková zůstal pruh o šíři minimálně 30 m, který bude nezastavitelný.

K návrhu plochy pro bydlení individuální P15 udělujeme souhlas.

Řešení:

Plocha P15 je upravena na základě dohody s dotčeným orgánem a je zmenšena na dohodnutých 20 m od hranice lesa, vzhledem k rozdělení změny č. 4 na změnu 4A –bez úprav a č.4B –vyžadující úpravy a nové projednání, bude lokalita projednána opětovně ve změně 4B. Dne 24. 8. 2022 bylo vydáno kladné koordinované stanovisko pod č.j. KUZL 70947/2022.

2. jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody: vydává souhlasné stanovisko,

Odůvodnění:

Hodnocená koncepce se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000, kde je příslušný zdejší orgán ochrany přírody, a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany. U hodnocené koncepce lze proto vyloučit významný negativní vliv na prvky soustavy Natura 2000 ve smyslu § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Dále orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy žádné další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny touto koncepcí a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

3. jako příslušný správní orgán na úseku vodního hospodářství: vydává nesouhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

V předloženém návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlín je třeba dořešit následující:

- 1) Dne 1. 11. 2021 Zastupitelstvo Zlínského kraje schválilo usnesením č. 0208/Z07/21 změnu č. 102 Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (PRVKZK), která byla vyvolána v souvislosti s výstavbou vodního díla Vlachovice a následného propojení vodárenských soustav ve Zlínském kraji. Požadujeme schválené změny dotýkající se projednávaného území zapracovat do změny č. 4 územního plánu Zlína.

Řešení:

Změna vyplývající z PRVAK se dotýká části území Klečůvky, která vedení kanalizace umožňuje. Je popsáno v odůvodnění v kapitole A.1.3

- 2) Dále krajský úřad upozorňuje zpracovatele změny č. 4 územního plánu Zlína, že na základě usnesení Vlády ČR č. 30 ze dne 19. ledna 2022 schválilo Ministerstvo životního prostředí Opatřením obecné povahy ze dne 27. 1. 2022 pod č.j. MZP/2022/610/171 dokument „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje“ pro rok 2021 - 2027 (dále i Plán). Jedná se o aktualizaci dokumentu „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje“ platný pro roky 2015 – 2021 včetně map povodňového nebezpečí a povodňových rizik.

Dle aktualizovaného Plánu se část území města Zlína a jeho místní částí nachází v Oblasti s významným povodňovým rizikem:

úsek MOV_03_02 – Dřevnice – ústí - Zlín (původně se jednalo o úsek PM-52)

úsek MOV_03_03 - Fryštácký potok - Zlín (původně se jednalo o úsek PM-53).

Jedná se o závazný dokument pro komplexní řešení protipovodňové ochrany v předmětném území.

Plán pro zvládání povodňových rizik je zásadním strategickým materiálem k ochraně životů, zdraví, majetků a kvality životního prostředí. Řeší jednak snížení míry povodňového nebezpečí a jednak připravenost obyvatel a odolnost staveb, objektů infrastruktury, hospodářských i dalších aktivit vůči negativním účinkům povodní. Závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládání povodňových rizik. Obsah map povodňového nebezpečí a povodňových rizik při současném zohlednění cílů pro období platnosti (viz kap. 5.4 Plánu) je základem pro stanovení zásad pro umístování a povolování staveb a činností a při tvorbě územně plánovací dokumentace pro jednotlivé kategorie povodňového ohrožení.

Ve změně č. 4 územního plánu (v textové i výkresové části) je třeba podrobněji rozpracovat problematiku související s oblastmi s významným povodňovým rizikem a zohlednit mapy povodňového ohrožení a povodňových rizik (viz kap. 4 Plánu). Je třeba také vyhodnotit vhodnost umístění návrhových ploch z hlediska výše uvedeného limitu území (kategorie ohrožení vysoké, střední, nízké, reziduální), popř. navrhnout opatření na omezení či snížení povodňových rizik.

Tento limit využití území (kategorie ohrožení vysoké, střední, nízké, reziduální) je třeba zakreslit do výkresu změny územního plánu.

Řešení:

Limit ohrožení významným povodňovým rizikem byl dopracován do schématu, které je doloženo jako příloha č.4. Celá problematika je pak popsána v odůvodnění v kapitole A.1.3.

- 3) Dále upozorňujeme, že je v současné době nově platný další koncepční dokument ve vodním hospodářství, který je podkladem pro územní plánování v letech 2021 – 2027, a to Národní plán povodí Dunaje (byl schválen Usnesením Vlády České republiky č. 31 z 19. 1. 2022 a vydán Opatřením obecné povahy Ministerstva zemědělství z 28. 1. 2022 s č. j. MZE-70001-2021- 15120). Následně byl správce povodí (Povodí Moravy Brno) ve spolupráci s krajským úřadem pořízen Plán dílčího Povodí Moravy a přítoků Váhu.

Hlavním cílem těchto plánů je dosažení dobrého stavu vod a vodních útvarů. Jako nástroj k dosažení tohoto dobrého stavu a dalších cílů slouží návrhy opatření uvedené v jednotlivých listech opatření těchto plánů.

Ve změně č. 4 územního plánu je třeba reagovat na tento nový dokument platný pro období 2021 – 2027.

Podrobnější informace o dokumentech uvedených v bodu 2) a 3) naleznete na stránkách:

www.kr-zlinsky.cz/planovani-v-oblasti-vod-cl-3081.html.

Řešení:

Na výše uvedený dokument je reagováno v kapitole A.1.3

- 4) Na území města Zlína a v jeho místních částech byla Krajským úřadem Zlínského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství v r. 2007 jednotlivě stanovená Opatřením obecné povahy **záplavová území** vodních toků Dřevnice, Fryštácký potok a Lutoninka včetně aktivní zóny.

Do textové části Odůvodnění změny č. 4 Územního plánu Zlína je třeba uvést výčet všech projednávaných ploch, které jsou umístěny ve stanoveném záplavovém území výše uvedených vodních toků včetně opatření na omezení či snížení povodňových rizik. V případě že se projednávaná plocha nachází třeba jen částečně v aktivní zóně záplavového území vodního toku, je třeba posoudit jednotlivě vhodnost každé návrhové plochy z hlediska hlavního i přípustného využití ve vazbě na § 67 odst. 1) a 2) vodního zákona, ve kterém jsou vodním zákonem dané následující limity:

V aktivní zóně záplavového území se nesmí umístovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic,

jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Řešení:

Výčet všech projednávaných ploch, které jsou umístěny ve stanoveném záplavovém území výše uvedených vodních toků včetně opatření na omezení či snížení povodňových rizik je uveden v odůvodnění v kapitole

A. 1.3 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty.

Na základě doplnění odůvodnění včetně schématu „Míra povodňového ohrožení 1:10 000“ bylo orgánem ochrany vod dne 24. 8. 2022 bylo vydáno kladné koordinované stanovisko pod č.j. KUZL 70947/2022.

4. jako příslušný správní orgán na úseku dopravy: vydává souhlasné stanovisko,

Odůvodnění:

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě příspěvkové organizace Ředitelství silnic Zlínského kraje, se sídlem K Majáku 5001, 761 23 Zlín, se v řešeném území nacházejí silnice č. II/489, II/490, II/491, III/4911, III/4912, III/4913, III/4915, III/4972, III/4973, III/4976, III/49016, III/49018, III/49026, III/49029.

Předložený návrh změny č. 4 Územního plánu Zlín výše uvedené silnice respektuje, není s nimi ve střetu. Z hlediska řešení silnic II. a III. třídy nemáme k návrhu žádné připomínky.

5. jako příslušný správní orgán na úseku památkové péče: vydává souhlasné stanovisko,

Odůvodnění:

Předložený návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína se dotýká území, kde jsou z hlediska památkové péče chráněny tyto památkově chráněná území a objekty:

- Městská památková zóna Zlín, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejst. č. 2085 (dále jen: „ÚSKP ČR“), určená Vyhláškou JmKNV v Brně č. 1990704, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny, ze dne 20.11.1990,
- Ochranné pásmo významných kulturních památek ve Zlíně – Malenovicích (zapsané v ÚSKP ČR pod rejst. č. 3032) - hradu Malenovice, zapsaného v ÚSKP ČR pod rejst. č. 1880, předhradí rejst. č. 1881 a sochy sv. Vendelína rejst. č. 1889 - navržených ke zvýšené památkové ochraně, určené Rozhodnutím OkÚ ve Zlíně o vymezení ochranného pásma nemovitých kulturních památek ve Zlíně Malenovicích č. KU-653/95, ze dne 19.05.1995,
- Nemovitě kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR,
- Území s archeologickými nálezy – celé řešené území,

které nejsou předloženou Změnou č. 4 Územního plánu Zlína negativně dotčeny.

Ke Změně č. 4 Územního plánu Zlína bylo vydáno odborné vyjádření ve smyslu § 32 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, Národního památkového ústavu, územně odborného pracoviště v Kroměříži (dále jen: „NPÚ-ÚOP“) č. j. NPÚ-373/22452/2022 ze dne 07.04.2022. NPÚ-ÚOP uvedl, že k Návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína nemá z hlediska zájmu ochrany památkových hodnot připomínky.

Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 19. 4. 2022

- a) **Za státní správu geologie:** nemá k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína žádné připomínky.
- b) **Za ochranu zemědělského půdního fondu** jako příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), v platném znění (dále jen „zákon“) k veřejnému projednání (zkrácenému postupu) návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína sdělujeme, že projednávaná dokumentace z ledna 2022 (zhotovitel právnická osoba STEMIÓ a.s.) není vyhotovena ve smyslu požadavků stanovených vyhláškou č. 271/2019 Sb. V této souvislosti upozorňujeme, že touto vyhláškou je jasně stanoveno, jakým způsobem má být vyhotovena textová, grafická i tabulková část vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF (viz ustanovení § 9, a to včetně přílohy č. 2). V případě vymezení koridorů přitom musí být doloženo, zda a jak byly respektovány podmínky ustanovení § 9 odst. 3 citované vyhlášky. Uvedeným způsobem tedy musí být vypracováno posouzení všech ploch a koridorů (nově vymezených i stávajících, u kterých je navrhována jiná možnost využití, či např. dochází k plošným změnám), které jsou předmětem návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína a jsou situovány na ZPF (vazba na ustanovení § 2, 3 zákona).

Současně musí být předloženo patřičné zdůvodnění navrhovaného řešení (jednotlivých záměrů) tak, jak ukládá ustanovení § 5 odst. 1 zákona (včetně ustanovení § 4 zákona). V této souvislosti mimo jiné uvádíme, že nepochybně, že lze obecně rozvoj obce považovat za veřejný zájem. Pokud jsou však předmětem návrhu Změny č. 4 záměry, které jsou situovány do půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany, je třeba doložit zdůvodnění, že se prokazatelně jedná (a to ne pouze obecnými odkazy, ale konkrétními odkazy u jednotlivých navrhovaných záměrů) o veřejný zájem výrazně převažující tak, jak ukládá ustanovení § 4 odst. 3 zákona (viz např. dosud nedostatečné zdůvodnění výrazně převažujícího veřejného zájmu v případě nově vymezované plochy BI č. 1158). Ve smyslu ustanovení § 7 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb. musí orgán ochrany ZPF posoudit též návrh na vymezení zastavěného území. Proto je třeba předložit i zdůvodnění předkládaného návrhu zastavěného území (zejména potom v případech, kdy navrhované řešení zahrnuje i některé pozemky, které podle grafických zákresů nejsou dosud zastavěny žádnou stavbou) tak, aby bylo možno posoudit jednotlivá řešení ve vazbě na možnost zajištění zásad ochrany ZPF stanovených zákonem. Z uvedeného důvodu požadujeme dopracování projednávané dokumentace návrhu Změny č. 4 Územního plnu Zlína, jak stanovují podmínky zákona a citované vyhlášky a bylo tak možno ze znalosti věci a nezpochybnitelným způsobem posoudit případný dopad jednotlivých navrhovaných řešení na ZPF. Teprve po předložení dopracované dokumentace bude k návrhu projednávané změny územně plánovací dokumentace uděleno stanovisko podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

Řešení:

Na základě doplnění odůvodnění bylo orgánem ochrany ZPF vydáno dne 29. 7. 2022 kladné stanovisko pod č.j. MZP/2022/570/829 v následujícím znění:

Na základě posouzení projednávané dokumentace (včetně jejího dopracovaného znění) tak, jak ukládá ustanovení § 7 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen „vyhláška“), s přihlédnutím ke stavu projednávaných ploch (včetně jejich návaznosti na okolní zemědělské pozemky) zjištěném na místě samém, k jednotlivým vymezovaným záměrům situovaným na pozemcích ZPF **ministerstvo jako příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 17 písm. a) zákona:**

I. Uděluje podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlas s následujícími plochami, které jsou předmětem řešení návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína

1. Plochy individuálního bydlení (BI)

- 1152 o výměře 0,52 ha (z toho 0,08 ha půd zařazených podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, v platném znění, do IV. třídy ochrany a 0,44 ha půd zařazených do V. třídy ochrany)
- 1153 o výměře 0,25 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)
- 1156 o výměře 0,58 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 1157 o výměře 0,26 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 1158 o výměře 0,25 ha (vše půda zařazená do II. třídy ochrany)
- 1166 o výměře 0,25 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
- 1167 o výměře 0,16 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 1168 o výměře 0,10 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)
- 1185 o výměře 2,39 ha (z toho 0,93 ha půd zařazených podle vyhlášky o stanovení tříd ochrany do II. třídy ochrany a 1,46 ha půd zařazených do IV. třídy ochrany)
- 878 o výměře 0,15 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
- 920 o výměře 0,26 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 322 o výměře 0,36 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 363 o výměře 0,76 ha (z toho 0,70 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany a 0,06 ha půdy zařazené do V. třídy ochrany)

2. Plochy hromadného bydlení (BH)

- 242 o výměře 0,74 ha (vše půda zařazená do II. třídy ochrany)

3. Plochy smíšené obytné (SO)

- 1169 o výměře 0,08 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
- 1123 o výměře 0,06 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)

4. Plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum (SO.1)

- 1184 o výměře 1,99 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)

5. Plochy rekreace – rodinná – zahrádkářské osady (RZ)

- 1163 o výměře 0,7 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)

6. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)
 - 1154 o výměře 0,65 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
 - 1188 o výměře 0,19 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
7. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK.1)
 - 1183 o výměře 0,06ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
 - 925 o výměře 0,29 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
 - 386 o výměře – 0,18 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)
 - 387 o výměře 0,18 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)
8. Plochy technické infrastruktury (T*)
 - 1160 o výměře 1,09 ha (z toho 0,14 ha půdy zařazené do I. třídy ochrany a 0,96 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany)
 - 1161 o výměře 0,22 ha (z toho 0,06 ha půdy zařazené do I. třídy ochrany a 0,16 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany)
9. Plochy smíšené výrobní (SP)
 - 388 o výměře 0,13 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)
10. Plochy veřejných prostranství (P*)
 - 1175 o výměře 0,08 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
 - 1177 o výměře 0,02 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
 - 1186 o výměře 0,04 ha (z toho 0,03 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany a 0,01 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany)
 - 434 o výměře 0,01 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)
11. Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)
 - 1179 o výměře 0,05 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
 - 1180 o výměře 1,42 ha (z toho 0,27 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany a 1,15 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany)
 - 1182 o výměře 0,08 ha (z toho 0,07 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany a 0,01 ha půdy zařazené do III. třídy ochrany)
 - 1189 o výměře 0,21 ha (z toho 0,19 ha půdy zařazené do I. třídy ochrany a 0,02 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany)
 - 1190 o výměře 0,39 ha (z toho 0,03 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany, 0,09 ha půdy zařazené do III. třídy ochrany a 0,27 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany)
 - 1191 o výměře 1,27 ha (z toho 0,01 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany, 0,07 ha půdy zařazené do III. třídy ochrany, 1,09 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany a 0,10 ha půdy zařazené do V. třídy ochrany)

Současně bere na vědomí záměry nově vymezených ploch, případně ploch přestavby, které jsou označeny jako 1164 (plocha pro bydlení), 1165, 1155, (plochy pro individuální bydlení), 1171, 1172 (plochy hromadného bydlení), 1173, 1187 (plochy smíšené obytné), 1170 (plochy pro komerční vybavení), 529, 1173, 1184 (plochy smíšené obytné v centrální zóně a pro tvorbu městského centra), 1162 (plocha technické infrastruktury) a plochy 1176, 1178 (plocha dopravy), které nejsou podle projednávané dokumentace situovány na pozemky ZPF.

II. V souladu s ustanovením § 7 odst. 4 vyhlášky bere na vědomí návrh na vymezení úprav zastavěného území s tím, že konkrétní stav jednotlivých pozemků bude ověřen v rámci následných řízení vedených podle zákona na základě podrobnějších údajů, a to ve vazbě na příslušné zásady stanovené zákonem.

Odůvodnění:

Ministerstvo životního prostředí uplatnilo dne 14. 4. 2022 stanovisko č.j. MZP/2022/570/356 k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína. Za úsek ochrany ZPF upozornilo na nedostatky v projednávané dokumentaci (zhotovitel právnická osoba STEMIO a.s.) s tím, že je třeba dopracovat projednávanou dokumentaci, jak stanovují podmínky zákona a vyhlášky a bylo tak možno v plném rozsahu posoudit případné dopady na ZPF. Dopracovaná dokumentace byla ministerstvu doručena dne 18. 7. 2022, i v tomto vyhotovení však byly zjištěny některé dílčí nedostatky, které bylo třeba, aby zhotovitel odstranil. V tomto smyslu upřesněné znění dokumentace bylo ministerstvu doručeno přímo zhotovitelem dne 19. 7. 2022.

Na základě údajů uvedených v projednávané dokumentaci ministerstvo posoudilo předpokládaný dopad navrhovaných záměrů na ZPF tak, jak mu ukládá ustanovení § 7 vyhlášky. Přihlédlo přitom ke stavu jednotlivých lokalit zjištěném při šetření na místě samém, a to včetně hodnocení návaznosti nově vymezených ploch na okolní navazující pozemky (součást ZPF) či na plochy již platnou územně plánovací dokumentací k jinému možnému využití schválených. Ministerstvo

dále přihlédlo ke svým odborným znalostem problematiky ochrany ZPF (zásad stanovených zákonem) a znalostem o stavu ZPF nejen celého správního území Zlína, ale i stavu jednotlivých dotčených lokalit, které získalo v rámci své úřední činnosti (např. z předcházejících řízení vedených podle zákona). Ministerstvo přihlédlo i k závěrům projednání předkládaných záměrů s pořizovatelem. Při posuzování jednotlivých ploch vymezovaných ve Změně č. 4 Územního plánu Zlína ministerstvo vycházelo z podmínek stanovených pro toto řízení zákonem (ustanovení § 4 a ustanovení § 5 odst. 1) a vyhláškou (ustanovení § 3, ustanovení § 5, ustanovení § 7 a ustanovení § 9). Zohlednilo též některé postupy stanovené metodickým pokynem č.j. OOLP/1067/96 ze dne 1. 10. 1996 (dále jen „metodický pokyn“), a to konkrétně ty, které dosud nebyly nahrazeny postupy stanovenými v následně přijatých platných právních normách [některé postupy byly překonány v souvislosti s přijetím vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, zákona č. 41/2015 Sb., kterým došlo ke změně zákona (viz mimo jiné ustanovení § 4) či vyhlášky, která na základě aktuálního stavu v právních předpisech nově stanovila postupy pro projednávání územně plánovacích dokumentací (mimo jiné postup stanovený v Čl. II odst. 3 byl nově nahrazen ustanovením § 7 vyhlášky)]. Na základě tímto způsobem provedeným podrobným prověřením navrhovaného řešení bylo možno dospět k závěru, že Změnou č. 4 nedochází k takovým podstatným dopadům na ZPF, které by nebylo možno opatřit kladným stanoviskem podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

Potřeba vymezování nových ploch pro bydlení, případně ploch bydlení umožňujících (tj. ploch BI, BH, SOP, SO.1) byla v projednávané dokumentaci Změny č. 4 odůvodněna srovnáním celkových výměr stávajících zastavitelných ploch určených pro tuto možnost využití a uvažovanou potřebou těchto ploch, které jsou pro další rozvoj krajského města nezbytné s tím, že nabídka ploch ani po úpravách navrhovaných ve Změně č. 4 nemá dosahovat naplnění výsledné potřeby. Jak je přitom patrné z výše uvedeného přehledu (viz část „I.“), pro možnost bydlení jsou do řešení Změny č. 4 zahrnuty nejen plochy nově vymezované na ZPF, ale i plochy (nově vymezované, případně přestavby), které nejsou situovány na pozemky V tomto smyslu byl tedy zohledněn požadavek ustanovení § 4 odst. 1 zákona.

Z celkové výměry 9,16 ha ploch navrhovaných pro bydlení (případně bydlení umožňující), které jsou situovány na ZPF, je dotčeno 5,25 ha půd méně kvalitních, které jsou zařazeny do III., IV. a V. třídy ochrany tak, jak stanovuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) zákona (podle přílohy metodického pokynu je možno územním plánem tyto půdy vymezit pro případnou výstavbu). Konkrétně se jedná o plochy 1152, 1153, 1156, 1157, 1166, 1167, 1168, 1185 - část, 878, 920, 322, 363, 1169, 1123. Všechny tyto záměry lze označit za řešení, které respektuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona, neboť nedochází k narušování organizace ZPF (ve všech případech se jedná o plochy přímo navazující na pozemky s již realizovanou zástavbou, nebo o plochy přímo navazující na plochy již platným územním plánem k zástavbě schválené) a ani nedojde k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, stejně tak nemá dojít ani k narušení hydrologických a odtokových poměrů. Po posouzení jednotlivých záměrů, s přihlédnutím i ke všem výše uvedeným závěrům, lze konstatovat, že citované plochy splňují podmínky stanovené ustanovením § 4 odst. 1, 2 zákona. Zdůvodnění navrhovaného řešení ve smyslu podmínek ustanovení § 5 odst. 1 zákona bylo pro možnost objektivního posouzení vyhotoveno dostatečným způsobem, proto bylo možné tyto záměry kladně projednat podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

Zbývající výměra z uvedené celkové výměry 9,16 ha ploch vymezovaných na ZPF pro bydlení (bydlení umožňující) je tvořena půdou zařazenou do I. třídy ochrany (viz plocha 1184 o výměře 1,99 ha) a do II. třídy ochrany (viz plocha 1158 o výměře 0,25 ha, část plochy 1185 o výměře 0,93 ha - obě plochy vymezovány pro BI a plocha 242 o výměře 0,74 ha - vymezovaná pro BH). Podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona se jedná o půdy se zvýšenou ochranou s tím, že podle přílohy metodického pokynu mají být obecně půdy zařazené do I. třídy ochrany v jednotlivých klimatických regionech bonitně nejcennější, které lze odejmout pouze výjimečně (převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu) a půdy zařazené do II. třídy mají mít obecně nadprůměrnou produkční schopnost (mají být jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné). Přes uvedený stav, na základě posouzení případného dopadu navrhovaných řešení na ZPF komplexně a ve všech souvislostech, s přihlédnutím i k ostatním zásadám ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona, bylo přesto možné i v těchto případech vymezované plochy kladně projednat podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

- V případě plochy 1184 (1,99 ha), která je situovaná na půdy I. třídy ochrany, je třeba zdůraznit, že se jedná o plochu přestavby (plocha smíšená pro průmysl a výrobu, částečně pro dopravní infrastrukturu, nyní vymezovaná jako plocha SO.1 - plochy smíšené obytné v centrální zóně - městské centrum). Přesto, že je zde evidována půda, která by měla mít podle zákona zvýšenou ochranu (podle přílohy metodického pokynu půda bonitně nejcennější, viz výše), podle zdůvodnění účelu (a i podle grafických zákresů) se jedná o území již zástavbou výrazně dotčené (součástí stávajícího areálu Rybníky), a to v zastavěném území města. Z hlediska zásad ochrany ZPF lze tedy tuto plochu označit jako území s „nedostatečně využitými pozemky v zastavěném území“, které by mělo být (byť se zde nachází i půda zařazená do I. třídy ochrany) pro nezemědělské účely použito přednostně (viz ustanovení § 4 odst. 1 zákona). Tato

skutečnost je mimo jiné pro ministerstvo důvodem, proč je možno plochu 1184 opatřit kladným stanoviskem podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

- Plocha 1158 (0,25 ha) je situována na půdy zařazené do II. třídy ochrany. Z projednávané dokumentace vyplývá, že se jedná o záměr pro možnost výstavby 1 rod. domu. V rámci Změny č. 4 je sice předmětem řešení celý pozemek, možnost jeho případné zástavby je však z velké míry limitována, a to z důvodu existence ochranného pásma trafostanice, vedení vodovodu a ochranného pásma vodního toku a lesa. Předmětný pozemek přímo navazuje na pozemek s již realizovaným rod. domem s tím, že se jedná o doplnění stávající uliční zástavby (lze tedy využít napojení na inženýrské sítě a není třeba požadovat další případné záborů ZPF pro vybudování přístupové komunikace). Pozemek je ze tří stran přímo ohraničen stávající zástavbou, místní komunikací a Štípským potokem (za kterým navazuje ve svahu lesní pozemek), nedojde tedy k případnému narušení organizace ZPF či sítě zemědělských účelových komunikací. Vlastní pozemek (evidovaný jako trvalý travní porost) je konkrétně tvořen půdou s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (dále jen „BPEJ“) 6.58.00, tedy půdou podle oficiálních údajů (viz zdroj eKatalog BPEJ) hlubokou, v mírně teplém (až teplém) a vlhkém klimatickém regionu, málo produkční. Vzhledem k výše uvedeným omezením pro následnou zástavbu pozemku a též účelu vymezované plochy (tj. zástavba pouze jedním rod. domem s tím, že zbývající část pozemku má být využívána jako přídomovní zahrada) lze dovodit, že se v daném případě bude odnímat jen nejnútnejší plocha ZPF s tím, že u zbývající výměry půdy nedojde k její trvalé a nevratné likvidaci možnou zástavbou. V tomto případě ministerstvo přihlédlo též ke smyslu a účelu Čl. III odst. 2 písm. c) metodického pokynu, který sjednocuje postupy pro možnost případného následného řízení ve věci vlastního odnímání ZPF a podle kterého by byla zástavba pro stavbu rod. domu fyzickou osobou na pozemku bezprostředně navazujícím na plochy určené k nezemědělským účelům (což by měl být podle odkazů v projednávané dokumentaci tento případ) možná. V projednávané dokumentaci chybí v daném případě dokladování jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu (vazba na ustanovení § 4 odst. 3 zákona), ministerstvo proto při svém rozhodování posoudilo veřejné zájmy známé z odkazů uvedených v dokumentaci a vzájemně je poměřilo. Podle předloženého zdůvodnění je veřejným zájmem, aby byla na území krajského města naplněna potřeba dostupných ploch vymezených pro možnost bydlení (viz výše). Tento obecně uplatněný veřejný zájem ministerstvo nijak nerozporuje. V tomto konkrétním případě je přitom odkazováno na (oproti jiným řešením) výhodnost navrhovaného řešení, a to z důvodu možného využití oboustranného obestavení stávající ulice (a tím i minimalizování předpokládaného následného záboru ZPF) a současně je odkazováno na to, že podle provádějících předpisů stavebního zákona by se dalo předmětné území označit jako „proluka“ mezi stávající zástavbou a tak by mohla být určena k zastavění (v souvislosti s odkazováním na pojem „proluka“ dle stavebních předpisů však ministerstvo podotýká, že z hlediska ochrany ZPF má podle ustanovení § 9 odst. 2 zákona tento pojem jiný význam). Z dostupných podkladů nelze jednoznačně dovodit, který veřejný zájem (nezbytnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení potřebných pro zajištění rozvoje krajského města či veřejný zájem na zvýšené ochraně půd zařazených do II. třídy ochrany) je převažující. Ministerstvo proto přihlédlo k ostatním podmínkám ochrany ZPF, které jsou stanoveny v ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona (viz výše), k účelu Čl. III odst. 2 písm. c) metodického pokynu a v neposlední řadě ke konkrétnímu hodnocení dotčené půdy podle přiřazené BPEJ (tj. že by se mělo jednat o nikoli půdy s nadprůměrnou produkční schopností, ale o půdy málo produkční). Posoudilo tak možnost vymezení plochy 1158 ve všech známých souvislostech a s přihlédnutím ke všem zásadám plošné ochrany ZPF.
- Plocha 1185 má celkovou výměru 2,39 ha, z toho pouze část (0,93 ha) je tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany, zbývající část (1,46 ha) je tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany. Území dotčené navrhovanou změnou již bylo z hlediska zásad ochrany ZPF opakovaně posuzováno v rámci předcházejících řízení podle ustanovení § 5 zákona. Ministerstvo tehdy podrobně posoudilo předkládaný záměr možného využití vymezované plochy pro bydlení ve vazbě na podmínky stanovené primárně zákonem a též ve vazbě na konkrétní stav dotčených pozemků zjištěný při opakovaně prováděném šetření na místě samém. Přihlédlo přitom i ke svým odborným znalostem problematiky ochrany ZPF (včetně posouzení skutečné kvality půdy některých dotčených pozemků). V současné době ministerstvo opět podrobně posoudilo předkládaný záměr ve vazbě na jednotlivé (v současné době platné, viz výše) zásady ochrany ZPF a ve vazbě na změny v zařazení půd jednotlivých pozemků do tříd ochrany, a to včetně na základě šetření provedeném na místě samém. V tomto smyslu bylo zohledněno, že větší část dotčené plochy je již v současné době tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany (tedy půdou podle přílohy metodického pokynu s převážně podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, která je využitelná i pro výstavbu). Jak si ministerstvo svým dotazem (č.j. MZP/2022/570/576 ze dne 19. 4. 2022) ověřilo přímo u příslušné pobočky Státního pozemkového úřadu, došlo na základě žádosti o posouzení změny zatřídění bonity zemědělských půd na 9 konkrétně označených pozemcích v katastrálním území Zlín (lokalita Vršava) k posouzení půdního profilu a bylo zjištěno, že návrh na změny BPEJ byl opodstatněný. V současné době je již příslušné řízení ve věci aktualizace BPEJ ukončeno, nový stav je zapsán v oficiálních údajích o pozemcích (zdroj „Nahlížení do katastru nemovitostí“). Lze tedy konstatovat, že se tak

původní pochybnosti ministerstva o skutečné kvalitě některých dotčených pozemků v dané lokalitě potvrdily. V této souvislosti ministerstvo podotýká, že žádost předložená Státnímu pozemkovému úřadu se nevztahovala ke všem pozemkům situovaným na řešené ploše 1185, proto nebylo ani na všech těchto pozemcích provedeno posouzení stavu půdního profilu a tím tedy nedošlo ani k případnému posouzení aktuálního zařazení půd do BPEJ. (Obecně je přitom známo, že původní data o stavu bonitace ZPF vycházela z dat získaných při „Komplexním průzkumu půd“, který proběhl v letech 1961–1970 s tím, že se při něm ale nezkoumal stav každého jednotlivého pozemku. Hranice BPEJ, s vyznačením „okrsků“ půd s přiřazenými BPEJ, byly zakresleny do bonitačních map v měřítku 1 : 5 000, ve kterých jsou mimo jiné zobrazena i místa provedených půdních sond). Za účelem vyloučení případných nedorozumění považuje ministerstvo v této souvislosti za důležité zdůraznit, že nyní zůstává pro posouzení záměru vymezení plochy 1185 pro možnost individuálního bydlení z hlediska případného dopadu na ZPF podstatným aktuální stav, tedy jak již bylo uvedeno výše, část dotčeného území je tvořena pozemky s půdou zařazenou do IV. třídy ochrany a část pozemků je dosud oficiálně tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany s tím, že tato část území se zvýšenou ochranou půdy je podle údajů uvedených v katastru nemovitostí (viz „Nahlížení do katastru nemovitostí“) tvořena půdou s přiřazenou BPEJ 64310. Podle eKatalogu BPEJ se má tedy jednat o půdy hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a málo produkční. Celá vymezovaná plocha přímo navazuje na stávající zástavbu (již realizované bydlení individuální na lokalitě Horní Vršava VII a částečnou zástavbu rod. domy na lokalitě Horní Vršava VIII, ke kterým je již zřízena obslužná komunikace). Část vymezované plochy s pozemky tvořenými půdou evidovanou ve II. třídě ochrany přitom tvoří enklávu mezi pozemky s půdou IV. třídy ochrany (tedy pozemky s omezenou ochranou, využitelnými pro výstavbu) a stávající zástavbou na lokalitě Horní Vršava VII, konkrétně se jedná o území vymezené zmíněnou obslužnou komunikací k rod. domům na lokalitě Horní Vršava VIII a stávající zástavbou na lokalitě Horní Vršava VII. V případě části plochy s půdou zařazenou do IV. třídy ochrany lze konstatovat, že toto řešení splňuje podmínku ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) zákona a s přihlédnutím k navrženému možnému využití (realizace individuálního bydlení) lze též předpokládat, že bude docházet k odnímání jen nejnútnejší plochy ZPF a na zbývajících výměřích půdy tak nedojde k její trvalé a nevratné likvidaci možnou zástavbou tak, jak stanovuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) zákona. Případné vyloučení části plochy tvořené půdou zařazenou do II. třídy ochrany (a to právě z důvodu její zvýšené ochrany) by znamenalo, že by se jednalo o řešení, které by bylo v rozporu s podmínkou ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona (tj. došlo by k nežádoucímu narušení organizace ZPF, na předmětné lokalitě by tak vznikla enkláva ZPF o výměře 0,93 ha mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou). Z uvedeného důvodu je třeba i z hlediska podmínek ochrany ZPF plochu 1185 posuzovat jako celek a tímto způsobem i vymezovat v rámci projednávané Změny č. 4. Vzhledem k navrhované funkci lze i v tomto případě (stejně jako na zbývajících výměřích vymezované plochy předpokládat, že bude docházet k odnímání jen nejnútnejší plochy ZPF a na zbývajících výměřích půdy tak nedojde k její trvalé a nevratné likvidaci možnou zástavbou tak, jak stanovuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) zákona. Jak bylo ověřeno na místě, v současné době jsou stejně pozemky této části plochy již oploceny a zjevně jsou využívány jako zázemí některým stávajícím rodinným domům z lokality Horní Vršava VII. V projednávané dokumentaci chybí dokladování jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu (vazba na ustanovení § 4 odst. 3 zákona), ministerstvo proto při svém rozhodování posoudilo veřejné zájmy známé z odkazů uvedených v dokumentaci a vzájemně je poměřilo. Podle předloženého zdůvodnění je veřejným zájmem, aby byla na území krajského města naplněna potřeba dostupných ploch vymezených pro možnost bydlení (viz výše). Jak již ministerstvo uvedlo výše, tento obecně uplatněný veřejný zájem nijak nerozporuje. V tomto konkrétním případě je odkazováno na výhodnost navrhovaného řešení, která měla být podpořena nezávislým komplexním posouzením, které mělo hodnotit územní potenciál jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení v celém správním území města a též odkazuje na to, že z hlediska urbanistického se má jednat o nevhodnější lokalitu pro bydlení na území města. Z dostupných podkladů nelze jednoznačně dovodit, který veřejný zájem (nezbytnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení potřebných pro zajištění rozvoje krajského města či veřejný zájem na zvýšené ochraně půd zařazených do II. třídy ochrany) je výrazně převažující. Ministerstvo proto přihlédl k ostatním podmínkám ochrany ZPF, které jsou stanoveny v ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona (viz výše) a ke konkrétnímu hodnocení dotčené půdy podle přiřazené BPEJ (tj. že by se mělo jednat o nikoli půdy s nadprůměrnou produkční schopností, ale o půdy málo produkční). Podstatné přitom bylo to, že pokud by byla kladně projednána pouze větší část plochy tvořená půdou zařazenou do IV. třídy ochrany, která splňuje podmínky stanovené zákonem pro možnost kladného projednání (a menší část plochy byla vyloučena), bylo by takové řešení v rozporu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona. Posoudilo tak možnost vymezení plochy 1185 komplexně, v rozsahu všech zásad plošné ochrany ZPF, a přitom přihlédl i k tomu, že výměra části plochy s půdou ve II. třídě ochrany (tj. 0,93 ha) není z hlediska celého řešeného území města výměrou mimořádného rozsahu.

- V případě plochy 242 (0,74 ha) se jedná o jedinou plochu vymezovanou v rámci Změny č. 4 pro hromadné bydlení na ZPF s tím, že se jedná o rozšíření stávající zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem pro tento účel, na

kteří již zástavba probíhá. Podle odkazů uvedených v projednávané dokumentaci je plocha 242 prakticky enklávou ZPF mezi zastavitelnou plochu, vodním tokem Dřevnice, plochou pro dopravu (Boněcká příčka) a souběžným protipovodňovým valem (ve stávajícím platném územním plánu se jedná o území doplňující stávající zastavitelnou plochu pro sídelní zeleň, ta má být nyní nově umístěna rovnoměrně po celé ploše vymezené pro BH (tj. stávající zastavitelné i jejím nyní nově vymezeným rozšířením). Záměr na změnu stávajícího účelu vychází z požadavku města (v jehož majetku jsou částečně dotčené pozemky) s tím, že chce na vymezené ploše řešit bytovou výstavbu sociálních a startovacích bytů (z tohoto důvodu je tento záměr pro rozvoj města prioritou). Podle zdůvodnění navrhovaného řešení stávající územní plán nedisponuje žádnou jinou vhodnou zastavitelnou plochou, která by vytvářela podmínky pro uvedený specifický účel a kde by byla dostupná veřejná infrastruktura. Navrhované řešení tak má představovat zkompaktnění zástavby a komplexní přístup při využití území. Ministerstvo posoudilo navrhovaný záměr ve vztahu k zajištění zásad stanovených zákonem. Z dostupných údajů vyplývá, že se v daném případě jedná o záměr rozšíření stávající zastavitelné plochy, který nepředstavuje další rozšiřování do volné krajiny (na pozemky ZPF), neboť je toto území vymezeno stávající zástavbou (či plochou, která zástavbu již umožňuje), vodním tokem a plochou pro dopravu. Nedojde tak k případnému narušení organizace ZPF ani k případnému narušení sítě zemědělských komunikací tak, jak ukládá ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona. V rámci stávajícího územního plánu nelze k požadovanému účelu využít jinou zastavitelnou plochu s tím, že vzhledem k uváděnému specifickému účelu se ze strany města má jednat o nezbytné řešení. Z údajů katastru nemovitostí vyplývá, že je plocha 242 tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany s přiřazenou BPEJ 65800. Podle eKatalogu BPEJ se přitom má jednat o půdy hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a málo produkční. V projednávané dokumentaci chybí dokladování jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu (vazba na ustanovení § 4 odst. 3 zákona), ministerstvo proto při svém rozhodování posoudilo veřejné zájmy známé z odkazů uvedených v dokumentaci a vzájemně je poměřilo. Podle předloženého zdůvodnění je veřejným zájmem, aby byla na území krajského města dostupná plocha pro možnost využití hromadného bydlení – v daném případě specifické funkce možnosti výstavby sociálních a startovacích bytů. Tento zájem lze považovat za veřejný zájem na zajištění všech potřebných funkcí rozvoje města s tím, že se odkazuje na vhodnost navrhovaného řešení (pozemky ve vlastnictví města, dostupnost veřejné infrastruktury, zkompaktnění zástavby, využití stávající enklávy s omezením možnosti dalšího rozšiřování případné zástavby díky vzniklým limitům v území). Z dostupných podkladů nelze jednoznačně dovodit, který veřejný zájem (nezbytnost vymezení zastavitelné plochy pro specifický účel či veřejný zájem na zvýšené ochraně půd zařazených do II. třídy ochrany) je výrazně převažující. Ministerstvo proto přihlédlo k ostatním podmínkám ochrany ZPF, které jsou stanoveny v ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona (viz výše) a ke konkrétnímu hodnocení dotčené půdy podle přiřazené BPEJ (tj. že by se mělo jednat o nikoli půdy s nadprůměrnou produkční schopností, ale o půdy málo produkční). Posoudilo tak možnost vymezení plochy 242 komplexně, v rozsahu všech zásad plošné ochrany ZPF, a přitom přihlédlo i k tomu, že výměra vymezené plochy s půdou ve II. třídě ochrany (tj. 0,74 ha) není z hlediska celého řešeného území města výměrou mimořádného rozsahu. Proto bylo možno na základě posouzení záměru ve všech souvislostech (byť má být dotčena půda podle přílohy metodického pokynu vysoce chráněná jen podmíněně zastavitelná) v tomto konkrétním případě připustit možnost vymezení této plochy jako zastavitelné.

Potřeba vymezení plochy 1163 – RZ (rekreace – rodinná – zahrádkářské osady) byla v projednávané dokumentaci Změny č. 4 odůvodněna tím, že se jedná o plochu mezi stávajícími plochami využívanými pro tento účel s tím, že je situována na pozemky s půdou zařazenou do IV. třídy ochrany. Jedná se tedy o řešení, které respektuje podmínky ustanovení § 4 odst. 1 písm. b), c) zákona i závěr přílohy metodického pokynu (viz bod. 4). Ministerstvo též přihlédlo k účelu navrhovaného využití (tj. zahrádkářská osada).

Pro občanské vybavení (tělovýchova a sport - OS, či komerční zařízení - OK.1) jsou návrhem Změny č. 4 vymežovány plochy 1154, 1188, 1183, 925, které jsou situovány na půdy zařazené do III. a V. třídy ochrany. V tomto smyslu je zohledněna podmínka ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) zákona i závěr přílohy metodického pokynu (viz bod 3., a 5.). V případě ploch vymežovaných pro tělovýchovu a sport je ze zdůvodnění i z grafických zákresů zřejmé, že se jedná o plochy vymežované v přímé návaznosti na území již zástavbou dotčená a u kterých je jiné než zemědělské využití efektivnější. Uvedené plochy, které jsou vymežovány pro komerční využití, řeší novou možnost využití stávajícího nefunkčního areálu s tím, že se jedná o plochu přestavby a o rozšíření původní plochy stávajícího areálu. Lze konstatovat, že tyto záměry zohledňují podmínky ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona, proto je možné vymežované plochy kladně projednat. Plochy 386 a 387 (OK.1) jsou sice tvořeny půdou zařazenou do I. a II. třídy ochrany, ze zdůvodnění je však zřejmé, že navrhovaným řešením dochází pouze k úpravě zastavitelných ploch přiléhajících k ploše dopravní infrastruktury, která byla v území stabilizovaná (dochází tak ke vhodnému využití enkláv bezprostředně navazujících na

zastavitelné plochy, resp. nedochází k dalšímu rozšiřování požadavků situovaných na ZPF. Což je zřejmé i z výše uvedené bilance výměr těchto ploch požadovaných pro Změnu č. 4). Lze tedy dovodit, že navrhovaným řešením jsou zohledněny podmínky ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) a písm. e) zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o úpravu možného využití na lokalitě v souvislosti se provedenou stabilizací dopravní stavby, nebylo třeba prokazovat veřejný zájem výrazně převažující tak, jak ukládá ustanovení § 4 odst. 3 zákona. Ve smyslu splnění podmínek ustanovení § 5 odst. 1 zákona a ustanovení § 4 zákona tak bylo možno kladně projednat i tyto návrhy řešení.

Plochy technické infrastruktury (T*) jsou vymezeny na půdách zařazených do I. a II. třídy ochrany. Jak však vyplývá ze zdůvodnění navrhovaného řešení, jedná se o zpřesněné řešení koridoru, který je vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Změnou č. 4 je vymežovaná plocha koridoru (a to způsobem, jak stanovují podmínky vyhlášky) s tím, že reálný následný zábor bude v případě vlastní případné realizace záměru (elektrické vedení) zmenšen podle podrobnější projektové dokumentace. Pro možnost objektivního posouzení dopadu na ZPF bylo v projednávané dokumentaci zdůvodnění navrhovaného řešení provedeno dostatečným způsobem.

V případě plochy smíšené výrobní (SP) 388 se podle zdůvodnění navrhovaného řešení jedná, obdobně jako v případě ploch 386 a 387 (OK.1) o vhodné využití území v souvislosti se stabilizací plochy dopravní, která je zde vymezena. Dochází tak k vhodnému využití enkláv v rámci bezprostředně navazujících zastavitelných ploch. Přesto, že je plocha tvořena půdou zařazenou do I. třídy ochrany bylo možno tento záměr kladně projednat, a to na základě stejných úvah, jako ministerstvo uvedlo výše v případě ploch 386 a 387 výše.

Ze zdůvodnění záměrů na vymezení ploch (P*) veřejných prostranství (1175, 1177, 1186, 434) vyplývá, že se vždy jedná o vytvoření podmínek přístupu k plochám zastavitelným určeným pro bydlení a zlepšení jejich obslužnosti (např. vytvoření podmínek k propojení stávajících obslužných komunikací). Až na plochu 1186 se jedná o plochy situované na půdy zařazené do III., IV. a V. třídy ochrany, jedná se tedy o řešení přípustné, které zohledňuje podmínky plošné ochrany ZPF. V případě plochy 1186 se jedná o záměr na zajištění obslužnosti nově vymežované plochy 1185 (k.ú. Zlín, lokalita Vršava) s tím, že část výměry (0,03 ha z celkové výměry 0,04 ha) je situován na půdy II. třídy ochrany, zbývající část tvoří půdy zařazené do IV. třídy ochrany. Z grafických zákresů je přitom zřejmé, že tato plocha přímo navazuje na plochu 1185 a funkčně tuto plochu doplňuje. Přesto, že je tedy částečně dotčena půda zařazená do II. třídy ochrany (podle přiřazené BPEJ a její charakteristiky uvedené v eKatalogu BPEJ se má jednat o půdy málo produkční), ministerstvo záměr z hlediska zásad ochrany ZPF posoudilo komplexně, ve vazbě na navrhované řešení na ploše 1185. Z uvedeného důvodu proto i na toto podrobné zdůvodnění (viz výše) nyní odkazuje.

Jak je zřejmé z výše uvedeného přehledu, jsou plochy dopravní (DS) situovány na půdy zařazené do všech tříd ochrany (I. třída ochrany - 0,19 ha, II. třída ochrany - 0,4 ha, III. třída ochrany - 0,22 ha, IV. třída ochrany - 2,51 ha a V. třída ochrany - 0,1 ha). Všechny plochy jsou vymežovány pro veřejně prospěšné záměry, plochy 1179 a 1180 pro záchytná parkoviště, která mají být součástí koncepce veřejné dopravy či jsou vymežována v návaznosti na koridor pro přivaděč stavby D47. Plochy 1182, 1189 a 1191 jsou vymežovány pro záměr následné možné realizace cyklostezek a plocha 1190 pro možnost vybudování chodníku podél stávající silnice. V případě půd zařazených do I. a II. třídy ochrany ministerstvo odkazuje na možnost vymezení těchto záměrů (viz příloha metodického pokynu, odst. 1, 2). Ministerstvo nezpochybňuje, že se ve všech případech jedná z hlediska potřeb zajištění dopravních řešení a obslužnosti území města o záměry nezbytné s tím, že i když jsou částečně dotčeny půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany, nezpochybňuje, že se v těchto případech jedná o veřejné zájmy výrazně převažující nad veřejným zájmem na ochraně těchto půd (a to přesto, že porovnání těchto veřejných zájmů ve zdůvodnění v předložené dokumentaci chybí). Proto, na základě posouzení záměrů na vymezení ploch DS (a to ve všech souvislostech a vzájemných návaznostech), dospělo ministerstvo k závěru, že lze tyto záměry kladně projednat podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

V části II. tohoto stanoviska ministerstvo v souladu s ustanovením § 7 odst. 4 vyhlášky vzalo na vědomí návrh na vymezení úprav zastavěného území s tím, že konkrétní stav jednotlivých pozemků bude ověřen v rámci případných následných řízení vedených podle zákona, a to na základě podrobnějších údajů o území, které nyní v projednávané dokumentaci nemělo ministerstvo k dispozici. Zejména se jedná o případná posouzení záměrů ve vazbě na některá řízení podle ustanovení § 9 odst. 2 zákona. V tomto stanovisku přijatý závěr zajištění všech zásad ochrany ZPF neovlivní, protože obecně platí, že každý záměr na případné odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona má příslušný orgán ochrany ZPF vždy posuzovat (a to i tehdy, dospěje-li k závěru, že souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF není třeba).

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 20. 4. 2022

S návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín souhlasí za splnění této podmínky:

V navržené ploše smíšené centrální zóně – městské centrum SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) **požadujeme stanovit využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky**, tj. doložení skutečnosti v rámci dalších stupňů řízení dle stavebního zákona, že v chráněných prostorech těchto staveb umístovaných v ploše SO.1 č. 1184 nebude v důsledku hluku ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky docházet k překračování hygienických limitů hluku stanovených v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Řešení:

Požadavek stanovit využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky bude vzhledem k rozdělení změny č. 4 na změnu č. 4A –bez úprav a č.4B –vyžadující úpravy a nové projednání, zapracována v případě, že tato funkce v území zůstane v řešení změny č. 4B.

Magistrát města Zlína

Koordinované stanovisko ze dne 21. 4. 2022

Magistrát města Zlína jako dotčený orgán vydává ve smyslu ust. § 4 odst. 7 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., toto koordinované stanovisko k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, a to k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

1. zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění,

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

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

K předloženému návrhu není Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, příslušným orgánem ochrany přírody.

3. zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, § 146 odst. 1 písm. e)

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

4. zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, § 29 odst. 2 písm. c)

Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní správy na úseku památkové péče, nemá k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína žádných připomínek, a to ve vztahu k nemovitým kulturním památkám a ochranným pásmům nemovitých kulturních památek v daném území.

5. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, § 40 odst. 4 písm. d)

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný orgán na úseku dopravy vydává souhlasné stanovisko.

6. zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, K předloženému návrhu není Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, příslušným orgánem státní správy lesů. K uplatnění stanoviska je pro území obce s rozšířenou působností Zlín věcně příslušný Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (§ 48a odst. 2 písm. b) cit. zákona.

B) K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Stanovisko ze dne 13. 7. 2022

S návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Zlína souhlasí bez připomínek.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 29. 7. 2022

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Zlína souhlasí.

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

Stanovisko ze dne 2. 8. 2022

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Zlína z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, soulad s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem souhlasí.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz. níže), proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh změny ÚP znovu překontrolovaný a upravený, neboť státní dozor může být vykonán i v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace:

- v odůvodnění návrhu na zamítnutí námítky k doplnění podmínky stanovující požadavek na zohlednění výsledků evidované územní studie opětovně upozorňujeme pořizovatele na to, že v dokumentaci je v mnoha plochách, např. v plochách DS č. 299, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, aj., doplňována podmínka pro využití navržených lokalit ve znění: „zohlednit výsledky evidované územní studie“. Územní studie je územně plánovacím podkladem. Tyto výše uvedené požadavky nepatří do územního plánu, proto je třeba přehodnotit návrhy na rozhodnutí, týkající se těchto doplnění. Z evidovaných územních studií může projektant zpracovat pouze záležitosti v podrobnosti příslušící územního plánu, např. vymezení ploch veřejných prostranství. Ostatní požadavky a podmínky ve větší podrobnosti nesmí dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán obsahovat, a ani výše uvedeným způsobem je nesmí zezáväzňovat
- doporučujeme pořizovateli doplnit odůvodnění návrhů na rozhodnutí o námitkách a to i těch, kterým bylo vyhověno (např. návrh odůvodnění o námitce č. 1 pana Roberta Šperky). Pořizovatel se musí zabývat každým bodem uplatněných námítek, protože podrobnost a rozsah odůvodnění námítek by měly korespondovat s podrobností a rozsahem jejich podání. Doplnit jednotlivá odůvodnění o vyhodnocení, jak bylo podání posouzeno, zda jde o námitku, či připomínku.

Řešení:

- Věta „zohlednit výsledky zaevidované územní studie“ v žádném případě tyto studie nezezäzäzňuje. Vzhledem k tomu, že s odstupem času se u většiny ploch studie pořídila a zaevidovala, podmínky zpracování územní studie, které dříve byly u jednotlivých ploch, z územního plánu vypadly. Občané se tak o tom, že je v lokalitě studie zpracována nedozvěděli a stávalo se, že dokumentace pro konkrétní stavbu byla zpracována v rozporu s touto studií. Aby město předešlo tomu, že občané neměli informaci o zpracovaných územních studiích, za které město vynakládá značné finanční prostředky, neboť má zájem na tom, aby výstavba v nových lokalitách měla řád, bylo navrženo projektantem řešení, kdy u všech ploch, kde tyto studie existují nebo jsou podmínkou zástavby, byla poznámka o tom, že se studie mají zohlednit, čili brát zřetel na jejich existenci.
- Jednotlivá odůvodnění jsou doplněna, je uvedeno jak bylo vyhodnoceno, zda se jedná o námitku nebo připomínku, případně doodůvodněno.

Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 4. 8. 2022

Za státní správu geologie a za ochranu zemědělského původního fondu nemá k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek žádné připomínky.

Stanovisko nadřízeného orgánu

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu

Ze dne 14. 7. 2022

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

ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona

souhlasí

s návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín 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.

Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Změnu č. 4 ÚP Zlín z těchto hledisek:

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

Z hlediska širších vztahů je předložený návrh Změny č. 4 ÚP Zlín řešen v koordinaci využívání území s ohledem na sousední obce.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR) pro řešené území vyplývá:

- republikové priority územního plánování – uplatněny
- OB 9 rozvojová oblast Zlín – zapracováno
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem - je uplatněno a vyhodnoceno
- ŽD 13 koridor konvenční železniční dopravy - trať úsek Brno–Blažovice-Přerov, odbočná trať úsek Kojetín-Kroměříž-Hulín a úsek Otrokovice-Vizovice – zapracováno
- SD5 koridor dálnice D 49 Fryšták-Zlín-Vizovice – zapracováno
- E1 – koridor pro vedení 400 kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko (Povážská Bystrica) – tato ÚS již byla zpracována, byla schválena možnost jejího využití a dne 4.2.2022 zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti krajů IKAS
- E8 plocha pro novou elektrickou stanici 400/110 kV Rohatec a koridor pro připojení vyvedení výkonu z elektrické stanice do přenosové soustavy vedením 400 kV Otrokovice-Rohatec a nasmyčkování vedení Sokolnice-hranice ČR/Slovensko (Křižovany) do elektrické stanice Rohatec - zapracováno

Návrh Změny č. 4 ÚP Zlín není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, závaznou od 1.9.2021.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území vyplývají ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4, s nabytím účinnosti dne 22.3.2022 (dále jen ZÚR ZK), požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývající z následujícího vymezení:

- OB 9 rozvojová oblast mezinárodního a republikového významu Zlín - zapracováno
- koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – jsou vyhodnoceny
- cílové kvality krajiny:
 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Zlín - krajina zemědělská harmonická - je vyhodnoceno
 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Tečovsko - krajina intenzivní zemědělská - je vyhodnoceno
 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Štípsko - krajina s vysokým podílem povrchových vod - je vyhodnoceno
 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Slušovicko - krajina zemědělská harmonická - je vyhodnoceno
 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Paseky - krajina lesní s lukařením - je vyhodnoceno
 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Bohuslavicko – krajina zemědělská harmonická - je vyhodnoceno
 - krajinný celek Otrokovicko, krajinný prostor Komárovsko - krajina zemědělská harmonická - je vyhodnoceno
- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:
 - PK01 dálnice a silnice mezinárodního a republikového významu, koridor dálnice D 49 Hulín-Střelná, úsek Dolní Ves – Zádveřice – koridor je zapracován
 - PK04 – kapacitní silnice Otrokovice (D55) Zlín Nivy- zapracováno
 - PK19 – Zlín – přivaděč na dálnici II. třídy D49, zkapacitnění – II/490 - zapracováno
 - Z01 – Otrokovice-Zlín-Vizovice- modernizace tratě - zapracováno
- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury:
 - E02 elektrické vedení nadmístního významu, Rohatec -Otrokovice, ZVN 400 kV - je zapracováno

- plochy a koridory ÚSES:

- PU 23 – nadregionální biokoridor 152 – Kostelecké polesí-Hluboček
- PU 60 – regionální biocentrum 109-Vršek
- PU 61 – regionální biocentrum 110-Lužkovice
- PU 73 – regionální biocentrum 122-U Osílka (opravit název U Oslíka)
- PU 108 – regionální biocentrum 1826 Na Horách
- PU 109 – regionální biocentrum 1827-Baláš
- PU 165 – regionální biokoridor 15870U Osílka-Hřeben (opravit název U Oslíka)
- PU 166 – regionální biokoridor 1588-Vršek-U Osílka (opravit název U Oslíka)
- PU 169 – regionální biokoridor 1591-Velá-RK1588
- PU 170 – regionální biokoridor 1592-Lužkovice-Vršek
- PU 171 – regionální biokoridor 1593-Zlínský les -Lužkovice
- PU 172 – regionální biokoridor 1594-Na Horách –Prusinky, zapracováno

Plochy a koridory pro územní studii a regulační plán:

- územní studie *Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR*, tato ÚS již byla zpracována, byla schválena možnost jejího využití a dne 4.2.2022 zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti krajů IKAS.

Návrh Změny č. 4 ÚP Zlín není v rozporu se ZÚR ZK po vydání aktualizace č. 4.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh změny ÚP znovu přezkontrolován a upravený:

- 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.:
- v textové části v kap. K) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb je v první odrážce ponechán požadavek „Územní plán vymezuje významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.“ Tento dovětek byl v názvu kapitoly zrušen k 29.1.2018 a územní plán již není příslušný k uvádění této podmínky v textové části. Tento požadavek je splněn ust. § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. V této kapitole zůstal požadavek na stavby v zastavitelných plochách nebo v plochách přestavby s vyjmenováním jednotlivých ploch. V souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb, požadujeme, za předpokladu, že je to účelné, uvést v této kapitole. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb musí být jednoznačné a musí být dáno konečným výčtem těchto staveb a jejich přesným označením. Vymezení a konečný výčet architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nelze aplikovat plošně bez uvedení, kterých staveb se to týká. Toto vymezení se provede jen v případě, že je to účelné. Účelnost využití tohoto ustanovení vyhlášky musí být řádně odůvodněno v části odůvodnění územního plánu. Pokud není využití tohoto ustanovení dostatečně odůvodněno, jedná se o nepřiměřený zásah do práva podnikat v oblasti výkonu činností upravených zákonem č. 360/1992 Sb.

Řešení:

- v celé dokumentaci je v mnoha plochách, např. v plochách DS č. 299, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, aj., doplňována podmínka pro využití navržených lokalit ve znění: „zohlednit výsledky evidované územní studie“. Územní studie je územně plánovacím podkladem. Tyto výše uvedené požadavky nepatří do územního plánu. Z evidovaných územních studií může projektant zapracovat pouze záležitosti v podrobnosti příslušící územního plánu, např. vymezení ploch veřejných prostranství. Ostatní požadavky a podmínky ve větší podrobnosti nesmí dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán obsahovat, a ani výše uvedeným způsobem je nesmí zezáväzňit

Řešení:

Věta „zohlednit výsledky zaevidované územní studie“ v žádném případě tyto studie nezezáväzňuje. Vzhledem k tomu, že s odstupem času se u většiny ploch studie pořídila a zaevidovala, podmínky zpracování územní studie, které dříve byly u jednotlivých ploch, z územního plánu vypadly. Občané se tak o tom, že je v lokalitě studie zpracována nedozvěděli a stávalo se, že dokumentace pro konkrétní stavbu byla zpracována v rozporu s touto studií. Aby město předešlo tomu, že občané neměli informaci o zpracovaných územních studiích, za které město vynakládá značné finanční prostředky, neboť má zájem na tom, aby výstavba v nových lokalitách měla řád, bylo navrženo projektantem řešení, kdy u všech ploch, kde tyto studie **existují nebo jsou podmínkou zástavby**, byla poznámka o tom, že se studie mají zohlednit, čili brát zřetel na

jejich existenci.

V odůvodnění pak stojí:

Pro plochy BI č. 50, B č. 118, BI č. 227, BH č. 242, SO.2 č. 298, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, BI č. 375b, BI č. 375c, BI č. 374d, BI č. 376, BI č. 439, BI č. 454, BI č. 457, BI č. 488, BI č. 489, BI č. 501, SO č. 950 je doplněna podmínka stanovující požadavek na **zohlednění výsledků evidované územní studie**. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. **Územní studie je tedy územně plánovací podklad**, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být **zohledňován** při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona.

- podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu, nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Jde např. u plochy BI č. 1168 o podmínku umístění RD do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství, aj.

Řešení:

Podmínka umístění rodinného domu do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství není podrobností regulačního plánu. Uvedená regulace přesně nestanovuje kde má být rodinný dům umístěn. Takováto podmínka nemůže nahradit územní rozhodnutí, které regulační plán nahradit může, protože není explicitní. Do územního plánu byla vložena kvůli zachování charakteru okolní zástavby. Podmínka je v souladu s platnou judikaturou.

- plocha BI pro bydlení č. 877 v části Kudlov, konkrétně doplňující podmínka pro využití této plochy, byla předmětem přezkoumání soudem. Z rozsudku čj. 65 A 1/2021-423 vyplývá, že v textové části v bodě C) 2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se ve slovech „877- v posledním sloupci ruší odrážka zajistit vnitřní dopravní obsluhu“ se zrušuje dnem právní moci tohoto rozsudku. Ode dne nabytí právní moci tohoto rozsudku u plochy BI č. 877 zůstává v doplňujících podmínkách pro využití této plochy podmínka: „zajistit vnitřní dopravní obsluhu“. V textové části Změny č. 4 ÚP Zlín není tato podmínka uvedena. Požadujeme doplnit textovou část změny v souladu s výše uvedeným rozsudkem, případně ji vypustit návrhem této změny, obdobně jako v řádku s plochou č. 878, ve sloupci PRZV se mění „BX“ na „BI“ a zároveň ve sloupci s doplňujícími podmínkami pro využití vypouští bod druhý ve znění „respektovat podmínky ochrany krajiny s pasekářským osídlením, viz kap. B)2“.

Řešení:

Chyba byla odstraněna.

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

Vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj nebylo požadováno – viz.kap. B.2 odůvodnění

E. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, stanovisko se tedy nevydalo.

III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

F. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

A3. [REDAKCE]

Námítka ze dne [REDAKCE]

1. Dotčený vlastník vlastní následující nemovitou věc:

pozemek parc.č. [REDAKCE] zapsaný v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, katastrální území Zlín, obec Zlín.

2. V návrhu 4. změny Územního plánu Zlín se tento pozemek nachází v ploše č. 1153.

Dotčený pozemek vlastní rodina žadatelky již téměř 100 let. Výjimku samozřejmě tvoří období let 1948 - 1990, kdy tento byl odejmut hospodařící rodině a navrácen až v rámci restitucí. Bohužel jakýkoli porost byl před navrácením hospodařícím JZD nenávratně zničen. Jelikož žadatelka má 5 dětí a 10 vnoučat (již plnoletých), vždy bylo uvažováno s využitím pro výstavbu rodinných domů těmito potomky. Vzhledem k tomu, že na dotčenou část pozemku lze umístit max. 5 rodinných domů, nikdy nebylo a není uvažováno o jejím dalším prodeji. Dvě vnučky bydlí a pracují v současné době v Brně a rády by se přestěhovaly zpět za rodinou, což by mohlo být z důvodu jejich profese pro město zajímavé

(IT manažerka, lékařka). Další potomci bydlí zatím s rodiči, nicméně plánují rodinu a musí svou bytovou otázku taktéž řešit. Jelikož je jeden z potomků po onkologické léčbě a doporučení ošetřujícího lékaře je vyhnout se rizikovým situacím (jedna z nich jsou zplodiny z provozu motorových vozidel), nepřipadá v úvahu bydlení v těsné blízkosti ulice Novopasecká (stoupání 11%, tudíž vysoké hodnoty zplodin i vzhledem k probíhající a budoucí výstavbě v blízkých lokalitách), mnohem čistější prostředí je na severozápadním konci pozemku.

3. Když se před lety plánovala rekonstrukce místní komunikace a zřízení kanalizace, souhlasila jsem s vedením větve této kanalizace přes dotčený pozemek, na oplátku mi byl přislíben vstřícný postoj města při zastavování pozemku.

4. Pozemek je veden s BPEJ 6.20.41, tedy třída ochrany ZPF IV. - podprůměrně produkční půda. Z hlediska dané lokality je místo vhodné pro obytnou zástavbu, nejedná se o developerský projekt. Majitelé sousedních pozemků nemají námítky s uvažovanou výstavbou.

5. Obslužnost uvažovaných nemovitostí bude zajištěna z veřejného prostoru (šířky min. 8 m mezi oplocením) současně zbudovanou obslužnou komunikací, která bude napojena na stávající MK Novopasecká s dodržením rozhledových parametrů a odvodněním do stávající sítě. Připravenost lokality i z hlediska inženýrských sítí je zabezpečena.

6. Základem každého ÚP je racionální využití lokality v souladu se záměry a představami vlastníků daných parcel. Současný návrh změny územního plánu zatím blokuje využití vzdálenější části pozemku. Přijaté rozhodnutí ovlivní život několika příštích generací rodiny.

7. Pozemek bude letos rozparcelován a připraven na stavbu pro vnuky a pravnučky. Bude-li tato námítka schválena, žadatelka zajistí zpracování zastavovací studie a její předložení ke schválení. Zároveň jsou minimálně 4 stavebníci schopni zahájit stavební řízení do dvou let.

S ohledem na shora uvedené dotčený vlastník navrhuje, aby parcela, dotčená touto námítkou byla ve 4. změně Územního plánu Zlín zařazena do plochy bydlení individuální BI v plném rozsahu

Návrh rozhodnutí o námítkě:

Námítka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námítka, neboť podatelka je vlastníkem pozemku v lokalitě ozn. P02 a je tudíž přímo dotčena návrhem změny.

Pozemky byly vymezeny podél obslužné komunikace tak, aby mohla vzniknout uliční zástavba charakteristická pro toto území. Další rozšiřování směrem do zahrad není z hlediska urbanistického v této části města, kde je zeleň chráněna, žádoucí.

C3. MUDr. [REDAKCE]

Námítka ze dne 20. 4. 2022

Podatelka je vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem řešení.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatelka je vlastníkem:

pozemku parc.č. st. [REDAKCE]

stavby č.p. [REDAKCE] způsob využití -rodinný dům, na pozemku parc.č. st. [REDAKCE],

pozemku parc.č. [REDAKCE]

pozemku parc.č. [REDAKCE]

vše v k.ú. Kudlov, v části obce Kudlov a obci Zlín, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 1652.

[REDAKCE] bytem Václavská 526, 760 01 Zlín, je navrhovatelkou změny územního plánu, proti které směřují tyto námítky a vlastníkem sousedních pozemků parc.č. [REDAKCE], k.ú. Kudlov, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 201. V současnosti dle platného Územního plánu Zlína ve znění pozdějších změn jsou uvedené dva pozemky ve stávající funkční ploše smíšené nezastavěného území - S*.

Území dotčené těmito námitkami vymezuje podatelka takto: pozemky parc.č. [REDAKCE] parc.č. st. [REDAKCE] vše v k.ú. Kudlov.

V území dotčeném těmito námitkami se nachází stavba č.p. [REDAKCE] způsob využití - rodinný dům, na pozemku parc.č. st. [REDAKCE] v k.ú. Kudlov, v části obce Kudlov a obci Zlín.

Tyto námitky směřují jednak proti navrhované změně územního plánu spočívající v tom, že pozemky parc.č. [REDAKCE] k.ú. Kudlov by měly být nově vymezené jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI) a jednak proti změně spočívající v rozšíření veřejného prostranství P* č. 434 v k.ú. Kudlov.

Z návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína vyplývá, že součástí navrhovaných změn v k.ú. Kudlov je i změnová lokalita č. P25, v níž je nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1168 a dále rozšíření plochy P* č. 434. V odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína, str. 38, je k této změně uvedeno: *Zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI) pro 1 RD je vymezena v návaznosti na zastavěné území na části pozemků parc. č. [REDAKCE] k.ú. Kudlov, o dostatečné hloubce cca 40 m. Umožněno je tak oboustranné obestavění komunikace v návaznosti na stabilizovanou a zastavitelnou plochu BI č. 433, čímž je zkompatňována stávající zástavba. V dosahu je veškerá technická infrastruktura - vodovod, kanalizace i plyn. Platným ÚP je navrhována i plocha P* č. 434 k úpravě veřejného prostranství, změnou je plocha rozšířena i pro obsluhu nově navrhované plochy č. 1168 -požadováno je respektovat minimální šíři veřejného prostranství. Krajem navrhované plochy BI č. 1168 vede telekomunikační kabel, jinak není plocha limitována. Vzhledem k větší pohledové exponovanosti území je nastavena výšková regulace zástavby na max. 1 NP s podkrovím. Plocha je určena pro 1 RD, který bude umístěn do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství (P* č. 434), čímž bude respektována struktura zástavby. Pozemky jsou užívány jako trvalý travní porost v souladu s údaji v katastru nemovitostí, jedná se o půdy s podprůměrnou produkční schopností (IV. třída ochrany), jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.*

Podatelka nesouhlasí s navrhovaným způsobem využití lokality BI č. 1168 (změnová lokalita P25) v k.ú. Kudlov a považuje ho za nesprávný. Nadto nebyly splněny veškeré zákonné podmínky pro pořízení uvedených změn územního plánu, jak je níže uvedeno.

K prokázání svých námitek dokládá podatelka níže označené přílohy a dále odkazuje na žádosti [REDAKCE] na pořízení změny územního plánu ze dne 11. 2. 2020 a ze dne 9. 9. 2020 resp. ze dne 6.10.2020 a na níže označena usnesení zastupitelstva.

Námitka rozporu navrhované změny s § 55a odst. 1 stavebního zákona

Podatelka namítá, že změna územního plánu je projednávána v části týkající se změnové lokality č. P25, plochy BI č. 1168 a P*434 zkráceným postupem, aniž by byly splněny podmínky takového postupu.

Podle ust. § 55a odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) platí: **Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije v případě, že *takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořízení změn v územního plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepožijí.***

O schválení změny Územního plánu Zlína v části týkající se výše označených pozemků [REDAKCE] rozhodlo Zastupitelstvo města Zlína na svém 15. zasedání dne 10.12.2020 usnesením č. 15/15Z/2020. V usnesení nebylo uvedeno, že změna bude pořízena zkráceným postupem. Usnesení bylo přijato před tím, než byla schválena zpráva o uplatňování územního plánu.

Návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína je zpracován na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína a dále na základě jednotlivých rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu přijatých v období 18. 6. 2020 - 24. 6. 2021. Vzhledem k tomu, že o pořízení změn rozhodlo zastupitelstvo jak před 1. 1. 2021, tak po 1. 1. 2021, přičemž od 1. 1. 2021 platí § 55a stavebního zákona v novelizovaném znění, je třeba na postup pořizování změny územního plánu aplikovat novelizované znění § 55a stavebního zákona účinné od 1. 1. 2021.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Celé podání vyhodnoceno po dílčích částech bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelka je vlastníkem pozemků v těsné blízkosti lokality s ozn. P25 a je tudíž přímo dotčena návrhem změny.

O pořízení další změny územního plánu Zlína bylo prioritně rozhodnuto na zasedání zastupitelstva dne 18.6.2020 usn. Č. 12/12Z/2020. Další podněty, které byly schváleny na výše uvedeném zastupitelstvu jsou součástí téže změny, o které bylo

rozhodnuto, že bude pořizována zkráceným postupem. Pořizovatel však z procesní opatrnosti nechal usnesení č. 15/15Z/2020 doplnit tak, aby byla zřejmá vůle zastupitelstva města, že i další požadavky na změnu v území budou pořizeny zkráceným postupem. Doplněné usnesení bylo přijato dne 23. 6. 2022 pod č.83/26Z/2022 .Tímto krokem bylo zhojeno případné procesní pochybení.

Námítka neurčitosti vymezení rozšířené ploch P* č. 434 , k.ú. Kudlov

Podatelka namítá, že z návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína vyplývá, že má dojít k rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov. Z výkresové části návrhu vyplývá, že změna se má dotknout i pozemku parc.č. [REDAKCE] a pozemku parc.č. [REDAKCE] vše v k.ú. Kudlov ve vlastnictví podatelky, které jsou vymezené podle platného územního plánu jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI). Z návrhu změny není zřejmé, v jakém rozsahu mají být pozemky změnou dotčeny. Textová část má umožňovat jednoznačný výklad grafické (výkresové) části. Přesto ani z textové části **není zřejmé, jaké konkrétní pozemky a v jaké výměře mají být změnou dotčeny.** Rozšíření veřejného prostranství není navíc dostatečné a konkrétně odůvodněno. Taková změna je proto neurčitá a nesrozumitelná.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení, a to přes pozemky žadatelky parc. č. 1253/4, 1253/3 a po parc. č. 1378 v majetku města (ostatní komunikace), jako přístup k navrhované ploše pro bydlení v dostatečných parametrech, v návaznosti na tuto existující plochu P* 434. Návrh je patrný z hlavního (změnového) výkresu. **Z tohoto pohledu se námitka netýká předmětu změny.**

Územní plán vymezuje dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. plochy nikoli pozemky. V textové části se tak nikde dotčenost pozemků neuvádí, pouze v případě, že by zde bylo uplatněno předkupní právo, a to není. Územní plán je zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydává se v měřítku 1: 5 000 a 10 000. Pozemky se vymezují až na základě vydaného územního rozhodnutí nebo regulačního plánu. Územní plán je koncepční dokument, nikoli realizační. Rozšíření P* 434 je odůvodněno – *je navrženo k obsluze pozemků žadatelky o změnu* dále viz odůvodnění na str. 43. K čemu slouží plochy veřejných prostranství je uvedeno v §7 výše uvedené vyhlášky. Dotčenost pozemků je z grafické části změny zřejmá. Nutno podotknout, že územní plán vlastnické vztahy neřeší! Vymezuje plochy o takové velikosti, aby se v nich záměr dal realizovat.

Námítka nesprávného vymezení rozšířené plochy P* č. 434, k.ú. Kudlov

Veřejným prostranstvím se rozumí náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Přesto, že není zřejmý přesný rozsah rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov, lze z výkresové části usuzovat, že rozšíření má zasáhnout i oplocené pozemky parc.č. [REDAKCE] - orná půda a parc.č. [REDAKCE] - orná půda, v k.ú. Kudlov ve vlastnictví podatelky. Nejedná se tedy o prostor přístupný každému bez omezení. Pozemek parc.č. [REDAKCE] obklopuje pozemek parc.č. st.[REDAKCE] na němž stojí rodinný dům, ve kterém bydlí podatelka s rodinou. Rozšíření veřejného prostranství na pozemky ve vlastnictví podatelky představuje zásah do soukromí podatelky a její rodiny a současně zásah do jejího vlastnictví takové intenzity, že se blíží vyvlastnění. Takový postup je možný jen tam, kde je nezbytný, přiměřený okolnostem a pokud je rádně zdůvodněný. Uvedené podmínky však v tomto případě nebyly splněny. V rozporu se skutečným stavem se v odůvodnění návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína navíc uvádí, že „navrhovaná plocha není (mimo telekomunikační kabel) jinak limitována“, „pozemky jsou užívány jako trvalý travní porost“ a „bude respektována struktura zástavby“.

Na pozemcích p.č. [REDAKCE] k.ú. Kudlov je umístěna stavba rodinného domu včetně oplocení pozemků (rozhodnutí Magistrátu města Zlína, stavebního úřadu, o umístění stavby a stavební povolení čj. MMZL 96109/2009, nabylo právní moci dne 23.12.2009). Stavebník při výstavbě respektoval požadavky územní studie a dotčených orgánů státní správy. Z podmínek předmětného rozhodnutí o umístění stavby lze usuzovat, že Magistrát města Zlína, stavební úřad respektoval vznik stabilizované zastavěné plochy 433, naplnil tak koncepci platného územního plánu a nepočítal s dalším rozšiřováním zástavby. Retrospektivní změna tohoto postupu již není možná.

Navrhovaná plocha veřejného prostranství postrádá jakoukoli návaznost na jiné plochy veřejného prostranství. Vymezení navazujícího veřejného prostranství tak, aby jediná přístupová komunikace k změnové lokalitě P25 v délce cca 800 m (křižovatka ul. Na Vrchovici/Václavská) mohla být v budoucnu rozšířena na 8 m, odpovídajících ČSN 736110 je fakticky znemožněno stávající výstavbou. Komunikace Na Vrchovici má v několika úsecích šířku cca 4 m, přičemž případnému rozšíření budou i v budoucnu bránit nejen oplocení pozemků, ale také stavby rodinných domů, které zasahují i do jízdního profilu stávající komunikace (např. č.p. 143, nebo č. p. 151). Není možná ani teoretická propojenost a návaznost na případné veřejné prostranství z alternativních přístupových směrů. Lokalita P25 je plně obklopena lesními pozemky, případně stávající zástavbou.

Není a ani nemůže být splněn základní předpoklad k využívání veřejných prostranství - jejich funkčnost, která je vymezena metodickým pokynem *Veřejná prostranství v územně analytických podkladech a územních plánech Ministerstva pro místní rozvoj ČR, zpracovanou Ústavem územního rozvoje, rok vydání 2020*, kde se výslovně uvádí: „Aby byla veřejná prostranství funkční, musí splňovat určité vlastnosti: propojenost a návaznost - souvislost s dalšími urbanistickými prostory.“ Jedná se tedy o ryze účelové vymezení izolovaného veřejného prostranství se záměrem zdánlivě vytvořit vhodné podmínky pro zástavbu změnové lokality P25.

Návrh plochy veřejného prostranství P* č. 434 dále postrádá zdůvodnění postupu při stanovení jeho rozsahu, kdy nebylo zvoleno proporční řešení po obou stranách stávající komunikace. Rozšíření plochy veřejného prostranství je tak navrženo k tíži jen některých pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení, a to přes pozemky žadatelky parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE] v majetku města, jako přístup k navrhované ploše pro bydlení. Z tohoto pohledu se námitka netýká předmětu změny. Rozsah změnové lokality P25 obsahující i návrh plochy BI č. 1168 je patrný z hlavního (změnového) výkresu.

To, zda a v jaké podobě se přístup zrealizuje, je předmětem navazujících řízení. Územní plán nenavrhuje stavební pozemky, neřeší vlastnické vztahy a není to dokument, který by nebylo možné měnit. Územní plán je koncepční dokument, který pouze vytváří podmínky pro rozvoj v území, a to v souladu s požadavky na funkční a prostorové uspořádání území. Nikdo nemá subjektivní veřejné právo na to, aby bránil změně poměrů v území, v němž se nachází jeho majetek. Veřejné prostranství P* 434 je v územním plánu navrženo v souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 sb. ve znění pozdějších předpisů, jako plocha pro obsluhu území a v návaznosti na stávající síť veřejných prostranství, bylo navrženo podél celé plochy BI 433 tak, aby navazovalo na existující komunikační kostru v území a zajistilo podmínky pro dostatečné šířkové poměry dle výše uvedené vyhlášky. Z tohoto pohledu je návrh územního plánu v souladu s metodikou MMR. Řešit tuto otázku je však bezpředmětné, neboť vymezení samotné plochy č. 434 není předmětem změny č.4. Změna pouze prodloužuje část P*434, navržené v územním plánu od roku 2011, k pozemkům žadatelky o změnu. Námitky tak mohou být směřovány pouze k měněné části.

Ostatně samo zmiňované oplocení navrhovatelky na p. č. [REDAKCE] je dle územního souhlasu ze dne 23.7.2012, umístěno v ploše veřejného prostranství P* 433 v době, kdy už platil územní plán. Návrh plochy veřejného prostranství je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. § 7. Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek 64A1/2021 „*obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“.

Námitka neexistence podkladu pro změnu

Podatelka namítá, že pro rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov není žádný relevantní podklad. Změna není podložena Zprávou o uplatňování Územního plánu Zlína. Nejedná se ani o změnu na návrh orgánu či osoby uvedené v § 44 písm. b) až e) stavebního zákona. Přitom změna zásadním způsobem omezuje podatelku jako vlastníka dotčených pozemků, když jejich část mění na veřejné prostranství. Tato změna má nepříznivý dopad jak na další využití pozemků podatelky, tak na jejich hodnotu. Je zřejmé, že rozšíření veřejného prostranství P* č. 434 má vytvořit podmínky pro pořízení změny navržené [REDAKCE] tedy umožnit vymezení plochy BI č. 1168, přitom však rozšíření veřejného prostranství [REDAKCE] ve své žádosti nenavrhla. Změna územního plánu, která vytváří podmínky pro vymezení plochy BI č. 1168 na úkor jiné již existující plochy BI je nepřiměřená a nedůvodná. jen některých pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení a to přes pozemky žadatelky jako přístup k její navrhované ploše pro bydlení.

Změna je pořizována na návrh fyzické osoby – majitelky pozemků, o čemž svědčí i předchozí upozornění podatelky, které popisuje o co všechno bylo majitelkou pozemku požádáno a co bylo zamítnuto a povoleno. Tzn., že návrh byl podán v souladu s ust. § 44 odst.d) stavebního zákona na návrh fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území

obce. K tomu aby byla prodloužena plocha veřejného prostranství zpřístupňující novou plochu pro bydlení BI 1168 o kterou bylo požádáno, stačí odbornost projektanta, který má povinnost k navrhovaným záměrům veřejná prostranství (přístupy) navrhnou. V tomto případě se jednalo o pouhé protažení toho, co již bylo územním plánem navrženo a není zřejmé, jak tento návrh veřejného prostranství na pozemcích žadatelky omezuje podatelku.

Změna, na pozemcích žadatelky žádným způsobem neomezuje navrhovatelku. Právo na bydlení má každý stejné. Žadatel o změnu územního plánu není odborná osoba, která by měla znalosti v oboru urbanismu a není její povinností navrhovat vše, co změnou jejího pozemku souvisí, např. to že je nutné vyhodnotit zábor zemědělského půdního fondu, atd.

Není zřejmé, čím se navrhovaná změna plochy BI č. 1168 dotýká již existující plochy BI. Právo na bydlení mají všichni stejné. Plocha je navržena pro jeden rodinný dům, nemůže se tak nijak dotknout práv podatelky.

Námítka rozporu změny s § 55a odst. 2 stavebního zákona

Návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína je v části týkající se pozemků [redacted] k.ú. Kudlov v rozporu s § 55a odst. 2 stavebního zákona, když navrhovatelka [redacted] nedoložila k návrhu povinné přílohy. **Taková žádost je proto neúplná a nemůže být podkladem pro pořízení změny územního plánu.**

Návrh změny územního plánu se pořizuje zkráceným postupem, který je upraven v § 55a stavebního zákona. Podle odst. 2 uvedeného ustanovení platí:

Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořízení změny územního plánu mohou podat orgány a osoby uvedené v § 44 písm. b) až e). Návrh obsahuje

a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu,

b) důvody pro pořízení změny územního plánu,

c) návrh obsahu změny územního plánu, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení,

*d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému **obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast,***

e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

f) návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7.

[redacted] podala dne 11. 2. 2020 na Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, návrh na pořízení změny územního plánu Zlína, a to ohledně pozemků parc.č. [redacted] k.ú. Kudlov. K žádosti bylo přiloženo koordinované stanovisko vydané Krajským úřadem Zlínského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik, č.j. KUZL 3003/2020 ze dne 27.1.2020, dle § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, obsahující stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) (dále jen „Koordinované stanovisko“). Žádost p. [redacted] byla předložena k projednání zastupitelstvu města Zlína v rámci návrhu změny Územního plánu Zlína v příloze č. 1 pod bodem J6. Zastupitelstvo města Zlína rozhodlo dne 18.6.2020 na svém 12. zasedání o předloženém návrhu na změnu Územního plánu usnesením č. 12/ 12Z/2020 tak, že **zamítlo** předložené návrhy na změnu Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A1 , A2, A7, A9, A11, A12, A13, B1, B2, B3a, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, D2, D3, D4, D5, E4, G1, G2, H1, H2, I3, I5, I6, I7, I8, J1 , J2, J3, J4, J5, **J6**, J7, J8, L1, M2, xC 1, xF2, xF3, xG3, xG.

Dále zastupitelstvo schválilo pořízení změn Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů blíže vyjmenovaných v uvedeném usnesení zastupitelstva a souhlasilo s pořízením změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §55a odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) zkráceným postupem.

Po tom, co zastupitelstvo zamítlo dne 18. 6. 2020 změnu Územního plánu Zlína v části, jak požadovala [redacted] ve svém návrhu ze dne 11. 2. 2020, podala dne 9. 9. 2020 další žádost označenou jako „žádost o znovu posouzení naší „Žádosti ke změně územního plánu města Zlína“ p.č. [redacted] v k.ú. Kudlov - Zlín a dále podala dne 2. 10. 2020 návrh na pořízení změny územního plánu Zlína ohledně uvedených pozemků. Nová žádost [redacted] byla evidována

pod č. J6_2.

Nová žádost byla podána pro jiný rozsah pozemků než žádost ze dne 11. 2. 2020, byla doplněna o některé nové skutečnosti a byla podána několik měsíců po původní žádosti. K nové žádosti však nebyla přiložena nová stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, ale pouze neaktuální Koordinované stanovisko č.j. KUZL 3003/2020 ze dne 27.1.2020 vztahující se k žádosti ze dne 11.2.2020, o které již zastupitelstvo rozhodlo a změnu územního plánu zamítlo.

Nová žádost [REDAKCE] byla přesto předložena zastupitelstvu k projednání v rámci návrhu změny Územního plánu Zlína v příloze č. 1 pod bodem J6_2. Zastupitelstvo města Zlína dne 10. 12. 2020 na svém 15. zasedání o předloženém návrhu na změnu Územního plánu usnesením č. 14/15Z/2020 rozhodlo tak, že zamítlo pořízení změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A9_2, A11_2, A14_2, A15, A17, A18, A22, B8_2, B10, C1_2, F5, 13_2, J5_2, J9, M4, N1, F6, I10, J11

a schválilo pořízení změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A16, A19, A20, A21, B6_2, B9, B12, B13, C5, D2_2, F3, F4, G1_2, H4, J6_2, J10, K2, M3, E8, I11, A23.

Zastupitelstvo schválilo pořízení změny Územního plánu Zlína i v části týkající se nové žádosti [REDAKCE] spočívající ve změně pozemků parc.č. [REDAKCE] v k.ú. Kudlov, na zastavitelnou plochu individuálního bydlení (BI), a to přesto, že žádost trpěla podstatnou vadou, když k ní nebyly přiložené povinné přílohy.

Navrhovatelka [REDAKCE] měla k nové žádosti doložit nová aktuální stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, a to zejména z následujících z důvodu:

- mění se rozsah dotčeného území (nové stanovisko je nutné jak v případě rozšíření dotčeného území, tak i zmenšení dotčeného území oproti původnímu návrhu, neboť některé změny územního plánu jsou vhodné, jen pokud bude změnou řešeno určité komplexní územní);
- nový návrh obsahuje i další nové skutečnosti;
- nový návrh byl zpracován až několik měsíců po vyhotovení stanovisek, tedy v mezidobí se mohly změnit podmínky v území;
- zastupitelstvo se zabývalo novým návrhem [REDAKCE] vzhledem k tomu, že se jednalo o nový návrh s jiným obsahem, tedy tomu mělo odpovídat i nové aktuální stanovisko ve smyslu 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona;
- opakované používání stanovisek k novým upraveným žádostem stejného navrhovatele by ohrozilo sledovaný účel tj. posuzování konkrétního návrhu v stanovisku a mohlo by tím docházet k obcházení zákona.

Uvedený závěr o nutnosti doložit k nové žádosti i nové stanovisko ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona vyplývá i ze stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j. MMR- 36961/2021-81 ze dne 20. 4. 2021, v němž je k této problematice výslovně uvedeno: *O tentýž návrh se však jedná pouze v případě, že tento návrh zůstal nezměněn. Pokud došlo k jeho úpravě, musí si navrhovatel k novému návrhu opatřit také nová stanoviska. Otázka, zda je rozdíl mezi dříve podaným a novým návrhem z hlediska veřejných zájmů hájených dotčenými orgány zanedbatelný, či zda se změna návrhu těchto zájmů dokonce vůbec nedotýká, je součástí posouzení návrhu z hlediska těchto veřejných zájmů a nelze ji od tohoto posouzení oddělit. Jedná se o otázku právní, nikoliv věcnou, nemůže proto být odňata pravomocí příslušného dotčeného orgánu. Jinak řečeno, navrhovatelka ani pořizovatel, nemohou sami uvážít, zda návrh má či nemá významný vliv na životní prostředí nebo na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality, a to ani na základě úkonu příslušného dotčeného orgánu učiněného v obdobné věci (dřívější stanovisko), protože toto posouzení zákon svěřuje výlučně do pravomoci příslušných dotčených orgánů.*

Ze stanoviska ministerstva dále výslovně vyplývá, že uvedený postup je nutno dodržet i v případech, kdy zastupitelstvo návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem zamítne a navrhovatel následně podá další návrh, který je oproti původnímu návrhu redukován, avšak v podstatné části zůstává oproti původnímu návrhu nezměněn.

Stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona doložena k návrhu na pořízení změny územního plánu, který byl zastupitelstvem zamítnutý, nelze následně používat opakovaně k novým změněným návrhům navrhovatele na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem. Navrhovatel změny územního plánu je povinen k nové žádosti doložit nové stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody (§ 55a odst. 2 písm. d)

stavebního zákona) a stanovisko krajského úřadu (§ 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona). Uvedený požadavek však nebyl splněn v případě žádosti H. Gajdošíkové, o níž zastupitelstvo rozhodovalo 10. 12. 2020, a proto nelze pořídit změnu územního plánu u města Zlína v části týkající se uvedené žádosti zkráceným postupem. Jiný postup by byl v rozporu s 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona a vedl by k neplatnosti změny územního plánu v předmětné části.

Pokud se týče změny spočívající v rozšíření veřejného prostranství - plochy P* č. 434, tak tato nebyla předmětem žádosti [redacted] avšak je zřejmé, že je navržena na základě její žádosti, přitom ani k rozšíření veřejného prostranství nebylo zajištěno stanovisko ve smyslu 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona.

Nadto trpí žádost další vadou, když ji sice podala [redacted] jako osoba uvedená v § 44 písm. b) až e) stavebního zákona, avšak Koordinované stanovisko bylo vydáno pro [redacted] a ze žádosti ani ze stanoviska nevyplývá, zda a jaký je právní vztah mezi těmito osobami.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Na základě podané námítky byla navrhovatelka vyzvána k tomu, aby doložila nová stanoviska ve smyslu ust. §55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, čímž byla zhojena vytkaná chyba. I když není věcí pořizovatele nebo navrhovatele, aby dovozoval, zda záměr může či nemůže mít vliv, z logiky věci vyplývá, že když nemá vliv pro 6895 m², nebude mít vliv ani pro 1000 m², což je rozdíl mezi novým a starým záměrem. Nicméně nové stanovisko, které toto potvrzuje, bylo vydáno na jméno žadatelky dne 29. 6. 2022 a je doloženo do spisu.

Žadatel, který podává návrh na změnu v území není odborník na územní plánování a urbanismus, ten má pouze ve smyslu ust. § 46 podat žádost, která obsahuje:

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- b) údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- c) údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- d) důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,
- e) návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm.

Pro doložení stanoviska **ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e** není rozhodující kdo o něj požádal, ale pro jaké území (parcely) je žádáno. O stanovisko z hlediska vlivů může dle zákona požádat i pořizovatel. Identifikace vlastníka je rozhodující pro pořízení změny územního plánu. **V případě, že by se jednalo o pochybení, bylo toto napraveno a žadatelka o změnu územního plánu si požádala o stanovisko nově, na svoje jméno a pro jeden rodinný dům, resp. pro 1000 m². Stanovisko bylo vydáno pod č.j. KUZL 54159/2022 dne 29.6.2022.**

Námitka nevhodnosti a neúčelnosti změny a jejího rozporu s veřejným zájmem

Omezené dopravní napojení

- Jediný možný příjezd k předmětným pozemkům p. [redacted] e po ul. Na Vrchovici; šířka komunikace je v úseku od napojení na ul. Václavská 5 m s úseky o šířce 4 m a zúženými profily až na 3 m v délce 800 m. Komunikace neumožňuje obousměrný provoz, přičemž její rozšíření je prakticky vyloučeno kvůli nevypřádaným majetkoprávním poměrům (v několika úsecích je vedena částečně po pozemcích ve vlastnictví třetích osob).
- Křižovatka Na Vrchovici /Václavská je bez odbočovacích pruhů a s nevhodnými výškovými a rozhledovými poměry neumožňuje zvýšení intenzity dopravy
- Intenzita dopravy přes nevyhovující parametry komunikace již vzrostla v r. 2020 díky trvalému osidlování zahrádkářské kolonie nad tzv. areálem sběrných surovin a díky napojení ul. Zázlebí, zajišťující dopravní obslužnost lokality s řadovou výstavbou na ul. Zelené.
- Předmětné pozemky H. Gajdošíkové jsou napojeny na zpevněnou komunikaci pouze v úseku několika metrů, přičemž tento úsek se fakticky rozpadl díky neexistenci konstrukčních vrstev
- Odbor dopravy Magistrátu města Zlína nedoporučil pořízení změny územního plánu na základě žádosti H. Gajdošíkové s ohledem na nemožnost rozšíření stávající komunikace, umístění chodníku nebo sítě technického vybavení.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Územní plán se zabývá funkčním členěním území nikoli detailním navrhováním dopravní a technické infrastruktury. Podrobné řešení otázek konkrétního vymezení dopravního a technického napojení lokalit územní plán neřeší a ani

ze zákona nemůže, neboť jak vyplývá z ustanovení § 43 odst.3 stavebního zákona, územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podmínky dopravního napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení viz citovaný rozsudek. 64A1/2021. Územní plán neřeší ani vlastnické vztahy, ty se mohou v průběhu měnit a to, co se může jevit jako nerealizovatelné v určitou dobu, se za rok může uskutečnit díky tomu, že se vlastnické vztahy v území změní. Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační jak bylo uvedeno výše. O pořízení změny územního plánu rozhoduje zastupitelstvo města, nikoli odbor dopravy. Pokud by tomu tak bylo, měl dotčený orgán, mající ve své kompetenci dopravu možnost dát ke změně záporné stanovisko. Toto se však nestalo a změna byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány. Ostatně odbor dopravy dal pouze předběžné vyjádření v rámci posuzování záměru před předložením do zastupitelstva a to v době, kdy bylo uvažováno s 6x větší plochou pro bydlení. Nyní se jedná o plochu pro 1 rodinný dům.

Nemožnost vybudování infrastruktury

- Kanalizační řad je ve vzdálenosti 140 m od okraje předmětných pozemků ve vlastnictví p. [REDAKCE] přístupný přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.
- Vodovodní řad je ve vzdálenosti 110 m od okraje předmětných pozemků, přístupný přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.
- I v případě teoretického využití nejbližších bodů pro napojení na veřejnou infrastrukturu by byly náklady na přípojky v řádu statisíců, spíše jednotek milionů korun. Pro jeden rodinný dům je takové řešení neekonomické.
- Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína vydal k nové žádosti [REDAKCE] o změnu Územního plánu Zlína podmíněně doporučující stanovisko, jako podmínku stanovil **předchozí** prodloužení vodovodu a kanalizace. **Tato podmínka nebyla splněna** (a její splnění je v budoucnu vzhledem k místním poměrům prakticky vyloučeno), proto neměl být požadavek [REDAKCE] do návrhu změny územního plánu zapracován.
- Podobně i odbor městské zeleně v rámci vyjádření k nové žádosti [REDAKCE] upozornil na skutečnost, že chybí veřejný vodovod a kanalizace.
- Podatelka nesouhlasí s vedením inženýrských sítí přes pozemky v jejím vlastnictví.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Územní plán se zabývá funkčním členěním území nikoli detailním navrhováním dopravní a technické infrastruktury. Podrobné řešení otázek konkrétního vymezení technického napojení lokalit územní plán neřeší a ani ze zákona nemůže, neboť jak vyplývá z ustanovení § 43 odst.3 stavebního zákona, územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podmínky technického napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení opět výše citovaný rozsudek 64A1/2021. Územní plán neřeší ani vlastnické vztahy, ty se mohou v průběhu měnit a to, co se může jevit jako nerealizovatelné v určitou dobu, se za rok může uskutečnit díky tomu, že se vlastnické vztahy nebo poměry v území změní. Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační jak bylo uvedeno výše. V průběhu projednání neobdržel pořizovatel žádné stanovisko vodoprávního orgánu, které by vyžadovalo předchozí prodloužení vodovodu nebo kanalizace. Změna byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány. Ze zákona existují i jiné způsoby odkanalizování než napojení na kanalizaci např. jímka na vyvážení či domovní ČOV, Taktéž napojení na vodovod není nutné, pokud je na pozemku studna. Jak bude případná stavba napojena na technickou a dopravní infrastrukturu je, jak bylo již výše řečeno, předmětem stavebního řízení.

Nedostatečný veřejný prostor

Lokalita je mimo místní komunikaci s omezenou šířkou zcela odříznuta a obtížně přístupná. Stávající veřejné prostranství je minimální. Prostorové podmínky pro jeho rozšíření umožňující rozšíření komunikace či vybudování chodníků fakticky neexistují. Podatelka odkazuje v této souvislosti na výše uvedené námitky ohledně rozšíření veřejného prostranství.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Jak bylo řečeno výše, veřejné prostranství je v tomto místě navrženo od roku 2011 a bylo pouze protaženo přes pozemky navrhovatelky. Podmínky dopravního napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu

lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení opět viz rozsudek 64A1/2021. V území se nachází komunikace v majetku města o celkové šíři pozemku dle katastru nemovitostí cca 4m. Dle § 20 vyhlášky 2001/2006 Sb. odst.7) ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace o šíři nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, což je zde evidentně splněno.

Rozpor s urbanistickou koncepcí

- Výše uvedené navrhované změny územního plánu jsou i v rozporu s urbanistickou koncepcí Územního plánu Zlína, kapitola C)l.2, článek 4: hlavní rozvoj ploch pro výstavbu rodinných domů je směřován do území vymezeného podél východního okraje zastavěného území, do rozestavěné lokality na západním okraji Kudlova při silnici do lokality Filmové ateliéry, lokality menšího rozsahu jsou navrženy na severozápadním, jižním a jihovýchodním okraji Kudlova v návaznosti na zastavěné území, v lokalitě Filmové ateliéry jsou navrženy plochy na jižním okraji zastavěného území a plocha u lesa na severozápadním okraji zastavěného území
- V k. ú. Kudlov jsou navrženy plochy změn pro BI 419-422, 426, 427, které nejsou zatím zcela využity. Vzhledem k výše popsané obtížné dopravní situaci a stísněným podmínkám se jeví rozšíření ploch BI severně od již navržených ploch změn BI 432 a 433 jako nevhodné.
Ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Zlína vydané v listopadu 2020 je z hlediska koncepce rozvoje části jižně od Podřevnického údolí navrženo potlačení urbanizačních tlaků na výstavbu v krajině v Kudlově a Jaroslavcích pro zachování hodnot území a kvality přírodního prostředí.
- Předmětné pozemky [REDAKCE] jsou v současnosti vymezeny jako stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území S*; hlavní využití plochy je zemědělský půdní fond neintenzivně využívaný.
Navrhovaná změna využití těchto pozemků se týká luk s vazbou na lesní porost (s ochranným pásmem lesa 50m), tedy typických pastvin, které jsou charakteristické pro krajinu kopců Zlínska, rozrůstání zástavby do blízkosti lesa není vhodné. Vytrácí se tak přírodní rámeček zástavby a možnosti rekreace obyvatel. Právě oblast v prodloužení ul. Na Vrchovici tvoří přírodně - rekreační zázemí obyvatel Kudlova.
- Zdůvodnění návrhu změny územního plánu uvádí u změnové plochy P25 jako jeden z důvodů změny, že „je zkompatňována stávající zástavba“. Skutečný dopad navrhované změny je přitom právě opačný - došlo by k rozšíření a rozmělnění zastavitelné plochy bez vazby na stávající zástavbu, infrastrukturu a terénní poměry.

Na základě výše uvedeného má podatelka za to, že změny územního plánu, proti nimž směřují tyto námítky, představují neodůvodněný a zcela nepřiměřený zásah do jejich práv a oprávněných zájmů, jakož i do veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území. Předmětné pozemky [REDAKCE] není účelné vymezovat jako další zastavitelnou plochu. Zdůvodnění nové zastavitelné plochy a rozšíření veřejného prostranství neobsahuje údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení a prokazovaly jeho nezbytnost.

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá

Z článku 4 jak je uvedeno v textové části a v námítce je uvedeno: „*hlavní rozvoj ploch pro výstavbu rodinných domů je směřován do území vymezeného podél východního okraje zastavěného území, do rozestavěné lokality na západním okraji Kudlova při silnici do lokality Filmové ateliéry, lokality menšího rozsahu jsou navrženy na severozápadním, jižním a jihovýchodním okraji Kudlova v návaznosti na zastavěné území, v lokalitě Filmové ateliéry jsou navrženy plochy na jižním okraji zastavěného území a plocha u lesa na severozápadním okraji zastavěného území!*“ Uvedený popis není v žádném případě výčtem všech navržených ploch pro bydlení. Je popsán hlavní koncepční rozvoj ploch a jsou vyjmenovány menší návrhové lokality. Smyslem této kapitoly není popis ploch, navržených pro jednotlivé domy, které koncepci netvoří. Všechny plochy jsou vyjmenovány v kapitole C.2 Vymezení zastavitelných ploch taxativně. Tato plocha nevytváří ani žádný urbanizační tlak ve volné krajině.

Na území Zlína je spousta ploch nevyužita, podstatné je zdůvodnění potřeby ploch nových, kterých má Zlín nedostatek. Při další aktualizaci územního plánu budou plochy, které jsou v územním plánu déle než 10 let a stále nejsou zastavěny znovu prověřeny a v případě nemožnosti jejich zástavby budou vypuštěny. Jedná se o velké plochy na bydlení, u kterých se toto prověřování děje pravidelně. Plocha, proti které navrhovatelka brojí je však pro 1 rodinný dům, pro jehož navržení byly shledány následující důvody:

Část pozemků parc. č. 1253/3 a 1253/4 o dostatečné hloubce (cca 40 m) je navrženo jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI). Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území (oboustranné obestavění komunikace) a zastavitelnou plochu BI č. 433, čímž je zkompatňována stávající zástavba. V dosahu je veškerá technická infrastruktura. Platným ÚP je navrhována i plocha P č. 434 k úpravě veřejného prostranství, změnou je plocha rozšířena i pro obsluhu nově navrhované plochy č. 1168 – **požadováno je respektovat minimální šíři veřejného prostranství.** Krajem*

navrhované plochy BI č. 1168 vede telekomunikační kabel, jinak není plocha limitována. Vzhledem k větší pohledové exponovanosti je nastavena **výšková regulace zástavby na max. 1 NP s podkrovím**. Plocha je určena **pro 1 RD, který bude umístěn do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství (P* č. 434)**, čímž bude respektována struktura zástavby. Plocha je vymezena na základě doporučení komise místní části pro 1 RD a s tímto doporučením schválilo i zastupitelstvo dne 10. 12. 2020. Zkrácený postup byl potvrzen na zasedání zastupitelstva dne 23.6.2022.

Plocha byla v rámci projednání návrhu změny projednána se všemi dotčenými orgány kladně a to jak z hlediska dopadů do krajinného rázu, zemědělského půdního fondu, dopravy, zájmů ochrany lesa i vlivu na životní prostředí.

C4. To [REDAKCE]

Námítka ze dne 20. 4. 2022

Podatel je vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem řešení.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva: Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. [REDAKCE] vše v k.ú. Kudlov, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 1345.

[REDAKCE] bytem Václavská 526, 760 01 Zlín, je navrhovatelkou změny územního plánu, proti které směřují tyto námítky a vlastníkem sousedních pozemků parc.č. [REDAKCE], k.ú. Kudlov, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 201. V současnosti dle platného Územního plánu Zlína ve znění pozdějších změn jsou uvedené dva pozemky ve stávající funkční ploše smíšené nezastavěného území - S*.

Území dotčené těmito námítkami vymezuje podatel takto: pozemky parc.č. [REDAKCE] še v k.ú. Kudlov.

Tyto námítky směřují jednak proti navrhované změně územního plánu spočívající v tom, že pozemky parc.č. [REDAKCE] k.ú. Kudlov by měly být nově vymezené jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI) a jednak proti změně spočívající v rozšíření veřejného prostranství P* č. 434 v k.ú. Kudlov.

Z návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína vyplývá, že součástí navrhovaných změn v k.ú. Kudlov je i změnová lokalita č. P25, v níž je nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1168 a dále rozšíření plochy P* č. 434. V odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína, str. 38, je k této změně uvedeno: *Zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI) pro 1 RD je vymezena v návaznosti na zastavěné území na části pozemků parc. č. [REDAKCE] k.ú. Kudlov, o dostatečné hloubce cca 40 m. Umožněno je tak oboustranné obestavení komunikace v návaznosti na stabilizovanou a zastavitelnou plochu BI č. 433, čímž je zkompatňována stávající zástavba. V dosahu je veškerá technická infrastruktura - vodovod, kanalizace i plyn. Platným ÚP je navrhována i plocha P* č. 434 k úpravě veřejného prostranství, změnou je plocha rozšířena i pro obsluhu nově navrhované plochy č. 1168 -požadováno je respektovat minimální šíři veřejného prostranství. Krajem navrhované plochy BI č. 1168 vede telekomunikační kabel, jinak není plocha limitována. Vzhledem k větší pohledové exponovanosti území je nastavena výšková regulace zástavby na max. 1 NP s podkrovím. Plocha je určena pro 1 RD, který bude umístěn do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství (P* č. 434), čímž bude respektována struktura zástavby. Pozemky jsou užívány jako trvalý travní porost v souladu s údaji v katastru nemovitostí, jedná se o půdy s podprůměrnou produkční schopností (IV. třída ochrany), jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.*

Podatel nesouhlasí s navrhovaným způsobem využití lokality BI č. 1168 (změnová lokalita P25) v k.ú. Kudlov a považuje ho za nesprávný. Nadto nebyly splněny veškeré zákonné podmínky pro pořízení uvedených změn územního plánu, jak je níže uvedeno.

K prokázání svých námitek dokládá podatel níže označené přílohy a dále odkazuje na žádosti [REDAKCE] na pořízení změny územního plánu ze dne 11. 2. 2020 a ze dne 9. 9. 2020 resp. ze dne 6. 10. 2020 a na níže označena usnesení zastupitelstva.

Námítka rozporu navrhované změny s § 55a odst. 1stavebního zákona

Podatel namítá, že změna územního plánu je projednávána v části týkající se změnové lokality č. P25, plochy BI č. 1168 a P*434 zkráceným postupem, aniž by byly splněny podmínky takového postupu.

Podle ust. § 55a odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) platí: *Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije v případě, že **takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořizených změnách v územním plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepožijí.***

O schválení změny Územního plánu Zlína v části týkající se výše označených pozemků [REDAKCE] rozhodlo Zastupitelstvo města Zlína na svém 15. zasedání dne 10. 12. 2020 usnesením č. 15/15Z/2020. V usnesení nebylo uvedeno, že změna bude pořizována zkráceným postupem. Usnesení bylo přijato před tím, než byla schválena zpráva o uplatňování územního plánu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Celé podání vyhodnoceno po dílčích částech bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel je vlastníkem pozemků v blízkosti lokality s ozn. P25 a může být tedy dotčen návrhem změny.

O pořizení další změny územního plánu Zlína bylo prioritně rozhodnuto na zasedání zastupitelstva dne 18.6.2020 usn. Č. 12/12Z/2020. Další podněty, které byly schváleny na výše uvedeném zastupitelstvu jsou součástí téže změny, o které bylo rozhodnuto, že bude pořizována zkráceným postupem. Pořizovatel však z procesní opatrnosti nechal usnesení č. 15/15Z/2020 doplnit tak, aby byla zřejmá vůle zastupitelstva města, že i další požadavky na změnu v území budou pořizovány zkráceným postupem. Doplněné usnesení bylo přijato dne 23. 6. 2022 pod č.83/26Z/2022. Tímto krokem bylo zhojeno případné procesní pochybení.

Námitka neurčitosti vymezení rozšířené plochy P* č. 434, k.ú. Kudlov

Podatel namítá, že z návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína vyplývá, že má dojít k rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov. Z výkresové části návrhu vyplývá, že změna se má dotknout i pozemku parc.č. [REDAKCE] případně dalších pozemků ve vlastnictví podatele, vše v k.ú. Kudlov, které jsou vymezené podle platného územního plánu jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI). Z návrhu změny není zřejmé, v jakém rozsahu mají být pozemky změnou dotčeny. Textová část má umožňovat jednoznačný výklad grafické (výkresové) části. Přesto ani z textové části **není zřejmé, jaké konkrétní pozemky a v jaké výměře mají být změnou dotčeny.** Rozšíření veřejného prostranství není navíc dostatečně a konkrétně odůvodněno. Taková změna je proto neurčitá a nesrozumitelná.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení, a to přes pozemky žadatelky p. č. [REDAKCE] a po parc. č. 1378 v majetku města (ostatní komunikace), jako přístup k navrhované ploše pro bydlení v dostatečných parametrech, v návaznosti na tuto existující plochu P* 434. Návrh je patrný z hlavního (změnového) výkresu. **Z tohoto pohledu se námitka netýká předmětu změny.**

Územní plán vymezuje dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. plochy nikoli pozemky. V textové části se tak nikde dotčenost pozemků neuvádí, pouze v případě, že by zde bylo uplatněno předkupní právo, a to není. Územní plán je zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydává se v měřítku 1: 5 000 a 10 000. Pozemky se vymezují až na základě vydaného územního rozhodnutí nebo regulačního plánu. Územní plán je koncepční dokument, nikoli realizační. Rozšíření P* 434 je odůvodněno – *je navrženo k obsluze pozemků žadatelky o změnu* dále viz odůvodnění na str. 43. K čemu slouží plochy veřejných prostranství je uvedeno v §7 výše uvedené vyhlášky. Dotčenost pozemků je z grafické části změny zřejmá. Nutno podotknout, že územní plán vlastnické vztahy neřeší! Vymezuje plochy o takové velikosti, aby se v nich záměr dal realizovat.

Námitka nesprávného vymezení rozšířené plochy P* č. 434, k.ú. Kudlov

Veřejným prostranstvím se rozumí náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Přesto, že není zřejmý přesný rozsah rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov, lze z výkresové části usuzovat, že rozšíření má zasáhnout i pozemky parc.č. [REDAKCE] - orná půda, v k.ú. Kudlov ve vlastnictví podatele. Nejedná se o prostor přístupný každému bez omezení. Rozšíření veřejného prostranství na pozemky ve vlastnictví podatele představuje zásah do soukromí podatele a současně zásah do jeho vlastnictví takové intenzity, že se blíží vyvlastnění. Takový postup je možný jen tam, kde je nezbytný, přiměřený okolnostem a pokud je řádně zdůvodněný. Uvedené podmínky však v tomto případě nebyly splněny.

Navrhovaná plocha veřejného prostranství postrádá jakoukoli návaznost na jiné plochy veřejného prostranství. Vymezení

navazujícího veřejného prostranství tak, aby jediná přístupová komunikace k změnové lokalitě P25 v délce cca 800 m (křižovatka ul. Na Vrchovici/Václavská) mohla být v budoucnu rozšířena na 8 m, odpovídajících ČSN 736110 je fakticky znemožněno stávající výstavbou. Komunikace Na Vrchovici má v několika úsecích šířku cca 4 m, přičemž případnému rozšíření budou i v budoucnu bránit nejen oplocení pozemků, ale také stavby rodinných domů, které zasahují i do jízdniho profilu stávající komunikace (např. č.p. 143, nebo č. p. 151). Není možná ani teoretická propojenost a návaznost na případné veřejné prostranství z alternativních přístupových směrů. Lokalita P25 je plně obklopena lesními pozemky, případně stávající zástavbou.

Není a ani nemůže být splněn základní předpoklad k využívání veřejných prostranství - jejich funkčnost, která je vymezena metodickým pokynem „Veřejná prostranství v územně analytických podkladech a územních plánech“ Ministerstva pro místní rozvoj ČR, zpracovaným Ústavem územního rozvoje, rok vydání 2020, kde se výslovně uvádí: „Aby byla veřejná prostranství funkční, musí splňovat určité vlastnosti: propojenost a návaznost - souvislost s dalšími urbanistickými prostory.“

Jedná se tedy o ryze účelové vymezení izolovaného veřejného prostranství se záměrem zdánlivě vytvořit vhodné podmínky pro zástavbu změnové lokality P25.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení, a to přes pozemky žadatelky parc. 4, 1253/3 a parc. č. 1378 v majetku města, jako přístup k navrhované ploše pro bydlení. Z tohoto pohledu [redacted] ka netýká předmětu změny. Rozsah změnové lokality P25 obsahující i návrh plochy BI č. 1168 je patrný z hlavního (změnového) výkresu.

To, zda a v jaké podobě se přístup zrealizuje, je předmětem navazujících řízení. Územní plán nenavrhuje stavební pozemky, neřeší vlastnické vztahy a není to dokument, který by nebylo možné měnit. Územní plán je koncepční dokument, který pouze vytváří podmínky pro rozvoj v území, a to v souladu s požadavky na funkční a prostorové uspořádání území. Nikdo nemá subjektivní veřejné právo na to, aby bránil změně poměrů v území, v němž se nachází jeho majetek. Veřejné prostranství P* 434 je v územním plánu navrženo v souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 sb. ve znění pozdějších předpisů, jako plocha pro obsluhu území a v návaznosti na stávající síť veřejných prostranství, bylo navrženo podél celé plochy BI 433 tak, aby navazovalo na existující komunikační kostru v území a zajistilo podmínky pro dostatečné šířkové poměry dle výše uvedené vyhlášky. Z tohoto pohledu je návrh územního plánu v souladu s metodikou MMR. Řešit tuto otázku je však bezpředmětné, neboť vymezení samotné plochy č. 434 není předmětem změny č.4. Změna pouze prodlužuje část P*434, navržené v územním plánu od roku 2011, k pozemkům žadatelky o změnu. Námitky tak mohou být směřovány pouze k měněné části.

Ostatně samo zmiňované oplocení navrhovatelky na [redacted] je dle územního souhlasu ze dne 23.7.2012, umístěno v ploše veřejného prostranství P* 433 v době, kdy už platil územní plán. Návrh plochy veřejného prostranství je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. § 7. Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek 64A1/2021 „*obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“.

Námitka neexistence podkladu pro změnu

Podatel namítá, že pro rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov není žádný relevantní podklad. Změna není podložena Zprávou o uplatňování Územního plánu Zlína. Nejedná se ani o změnu na návrh orgánu či osoby uvedené v § 44 písm. b) až e) stavebního zákona. Přitom změna omezuje podatele jako vlastníka dotčených pozemků, když jejich část mění na veřejné prostranství. Tato změna má nepříznivý dopad jak na další využití pozemků podatele, tak na jejich hodnotu. Je zřejmé, že rozšíření veřejného prostranství P* č. 434 má vytvořit podmínky pro pořízení změny navržené [redacted] tedy umožnit vymezení plochy BI č. 1168, přitom však rozšíření veřejného prostranství [redacted] ve své žádosti nenavrhl. Změna územního plánu, která vytváří podmínky pro vymezení plochy BI č. 1168 na úkor jiné již existující plochy BI je nepřiměřená a nedůvodná.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení a to přes pozemky žadatelky jako přístup k její navrhované ploše pro bydlení.

Změna je pořizována na návrh fyzické osoby – majitelky pozemků, o čemž svědčí i předchozí upozornění podatelky, které popisuje o co všechno bylo majitelkou pozemku požádáno a co bylo zamítnuto a povoleno. Tzn., že návrh byl podán v souladu s ust. § 44 odst.d) stavebního zákona na návrh fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území obce. K tomu aby byla prodloužena plocha veřejného prostranství zpřístupňující novou plochu pro bydlení BI 1168 o kterou bylo požádáno, stačí odbornost projektanta, který má povinnost k navrhovaným záměrům veřejná prostranství (přístupy) navrhnou. V tomto případě se jednalo o pouhé protažení toho, co již bylo územním plánem navrženo a není zřejmé, jak tento návrh veřejného prostranství na pozemcích žadatelky omezuje podatele námítky.

Právo na bydlení má každý stejné. Žadatel o změnu územního plánu není odborná osoba, která by měla znalosti v oboru urbanismu a není její povinností navrhovat vše, co se změnou jejího pozemku souvisí, např. to že je nutné vyhodnotit zábor zemědělského půdního fondu, atd.

Není zřejmé, čím se navrhovaná změna plochy BI č. 1168 dotýká již existující plochy BI. Právo na bydlení mají všichni stejné. Plocha je navržena pro jeden rodinný dům, nemůže se tak nijak dotknout práv podatele.

Námítka rozporu změn v s § 55a odst. 2 stavebního zákona

Návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína je v části týkající se pozemků [REDAKCE] k.ú. Kudlov v rozporu s § 55a odst. 2 stavebního zákona, když navrhovatelka H. Gajdošíková nedoložila k návrhu povinné přílohy. **Taková žádost je proto neúplná a nemůže být podkladem pro pořízení změny územního plánu.**

Návrh změny územního plánu se pořizuje zkráceným postupem, který je upraven v § 55a stavebního zákona. Podle odst. 2 uvedeného ustanovení platí:

Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořízení změny územního plánu mohou podat orgány a osoby uvedené v § 44 písm. b) až e). Návrh obsahuje

a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečností prokazujících, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu,

b) důvody pro pořízení změny územního plánu,

c) návrh obsahu změny územního plánu, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení,

*d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému **obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast,***

e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

f) návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7.

[REDAKCE] podala dne 11. 2. 2020 na Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, návrh na pořízení změny územního plánu Zlína, a to ohledně pozemků parc.č. [REDAKCE]

k.ú. Kudlov. K žádosti bylo přiloženo koordinované stanovisko vydané Krajským úřadem Zlínského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik, č.j. KUZL 3003/2020 ze dne 27.1.2020, dle § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, obsahující stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) (dále jen „Koordinované stanovisko“). Žádost p. [REDAKCE] byla předložena k projednání zastupitelstvu města Zlína v rámci návrhu změny Územního plánu Zlína v příloze č. 1 pod bodem J6. Zastupitelstvo města Zlína rozhodlo dne 18.6.2020 na svém 12. zasedání o předloženém návrhu na změnu Územního plánu usnesením č. 12/ 12Z/2020 tak, že **zamítlo** předložené návrhy na změnu Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A1 , A2, A7, A9, A11, A12, A13, B1, B2, B3a, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, D2, D3, D4, D5, E4, G1, G2, H1, H2, I3, I5, I6, I7, I8, J1 , J2, J3, J4, J5, **J6**, J7, J8, L1, M2, xC 1, xF2, xF3, xG3, xG.

Dále zastupitelstvo schválilo pořízení změn Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů blíže vyjmenovaných v uvedeném usnesení zastupitelstva a souhlasilo s pořízením změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §55a odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) zkráceným postupem.

Po tom, co zastupitelstvo zamítlo dne 18. 6. 2020 změnu Územního plánu Zlína v části, jak požadovala [REDAKCE]

ve svém návrhu ze dne 11. 2. 2020, podala dne 9. 9. 2020 další žádost označenou jako „žádost o znovu posouzení naší „Žádosti ke změně územního plánu města Zlína“ p.č. [REDAKCE] v k.ú. Kudlov - Zlín a dále podala dne 2. 10. 2020 návrh na pořízení změny územního plánu Zlína ohledně uvedených pozemků. Nová žádost [REDAKCE] byla evidována pod č. J6_2.

Nová žádost byla podána pro jiný rozsah pozemků než žádost ze dne 11. 2. 2020, byla doplněna o některé nové skutečnosti a byla podána několik měsíců po původní žádosti. K nové žádosti však nebyla přiložena nová stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, ale pouze neaktuální Koordinované stanovisko č.j. KUZL 3003/2020 ze dne 27.1.2020 vztahující se k žádosti ze dne 11.2.2020, o které již zastupitelstvo rozhodlo a změnu územního plánu zamítlo.

Nová žádost [REDAKCE] byla přesto předložena zastupitelstvu k projednání v rámci návrhu změny Územního plánu Zlína v příloze č. 1 pod bodem J6_2. Zastupitelstvo města Zlína dne 10. 12. 2020 na svém 15. zasedání o předloženém návrhu na změnu Územního plánu u usnesením č. 14/15Z/2020 rozhodlo tak, že zamítlo pořízení změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A9_2, A11_2, A14_2, A15, A17, A18, A22, B8_2, B10, C1_2, F5, 13_2, J5_2, J9, M4, N1, F6, I10, J11

a schválilo pořízení změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A16, A19, A20, A21, B6_2, B9, B12, B13, C5, D2_2, F3, F4, G1_2, H4, J6_2, J10, K2, M3, E8, I11, A23.

Zastupitelstvo schválilo pořízení změny Územního plánu Zlína i v části týkající se nové žádosti [REDAKCE] spočívající ve změně pozemků parc.č. [REDAKCE] v k.ú. Kudlov, na zastavitelnou plochu individuálního bydlení (BI), a to přesto, že žádost trpěla podstatnou vadou, když k ní nebyly přiloženy povinné přílohy.

Navrhovatelka [REDAKCE] měla k nové žádosti doložit nová aktuální stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, a to zejména z následujících z důvodu:

- mění se rozsah dotčeného území (nové stanovisko je nutné jak v případě rozšíření dotčeného území, tak i zmenšení dotčeného území oproti původnímu návrhu, neboť některé změny územního plánu jsou vhodné, jen pokud bude změnou řešeno určité komplexní územní);
- nový návrh obsahuje i další nové skutečnosti;
- nový návrh byl zpracován až několik měsíců po vyhotovení stanovisek, tedy v mezidobí se mohly změnit podmínky v území;
- zastupitelstvo se zabývalo novým návrhem [REDAKCE] vzhledem k tomu, že se jednalo o nový návrh s jiným obsahem, tedy tomu mělo odpovídat i nové aktuální stanovisko ve smyslu 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona;
- opakované používání stanovisek k novým upraveným žádostem stejného navrhovatele by ohrozilo sledovaný účel tj. posuzování konkrétního návrhu v stanovisku a mohlo by tím docházet k obcházení zákona.

Uvedený závěr o nutnosti doložit k nové žádosti i nové stanovisko ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona vyplývá i ze stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j. MMR- 36961/2021-81 ze dne 20. 4. 2021, v němž je k této problematice výslovně uvedeno: *O tentýž návrh se však jedná pouze v případě, že tento návrh zůstal nezměněn. Pokud došlo k jeho úpravě, musí si navrhovatel k novému návrhu opatřit také nová stanoviska. Otázka, zda je rozdíl mezi dříve podaným a novým návrhem z hlediska veřejných zájmů hájených dotčenými orgány zanedbatelný, či zda se změna návrhu těchto zájmů dokonce vůbec nedotýká, je součástí posouzení návrhu z hlediska těchto veřejných zájmů a nelze ji od tohoto posouzení oddělit. Jedná se o otázku právní, nikoliv věcnou, nemůže proto být odňata pravomocí příslušného dotčeného orgánu. Jinak řečeno, navrhovatel, ani pořizovatel, nemohou sami uvážít, zda návrh má či nemá významný vliv na životní prostředí nebo na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality, a to ani na základě úkonu příslušného dotčeného orgánu učiněného v obdobné věci (dřívější stanovisko), protože toto posouzení zákon svěřuje výlučně do pravomoci příslušných dotčených orgánů.*

Ze stanoviska ministerstva dále výslovně vyplývá, že uvedený postup je nutno dodržet i v případech, kdy zastupitelstvo návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem zamítne a navrhovatel následně podá další návrh, který je oproti původnímu návrhu redukován, avšak v podstatné části zůstává oproti původnímu návrhu nezměněn.

Stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona doložena k návrhu na pořízení změny územního

plánu, který byl zastupitelstvem zamítnutý, nelze následně používat opakovaně k novým změněným návrhům navrhovatele na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem. Navrhovatel změny územního plánu je povinen k nové žádosti doložit nové stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody (§ 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona) a stanovisko krajského úřadu (§ 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona). Uvedený požadavek však nebyl splněn v případě žádosti H. Gajdošíkové, o níž zastupitelstvo rozhodovalo 10. 12. 2020, a proto nelze pořídit změnu územního plánu u města Zlína v části týkající se uvedené žádosti zkráceným postupem. Jiný postup by byl v rozporu s 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona a vedl by k neplatnosti změny územního plánu v předmětné části.

Pokud se týče změny spočívající v rozšíření veřejného prostranství - plochy P* č. 434, tak tato nebyla předmětem žádosti [redacted] avšak je zřejmé, že je navržena na základě její žádosti, přitom ani k rozšíření veřejného prostranství nebylo zajištěno stanovisko ve smyslu 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona.

Nadto trpí žádost další vadou, když ji sice podala [redacted] jako osoba uvedená v § 44 písm. b) až e) stavebního zákona, avšak Koordinované stanovisko bylo vydáno pro [redacted] a ze žádosti ani ze stanoviska nevyplývá, zda a jaký je právní vztah mezi těmito osobami.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Na základě podané námítky byla navrhovatelka vyzvána k tomu, aby doložila nové stanoviska ve smyslu ust. §55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, čímž byla zhojena vytkaná chyba. I když není věcí pořizovatele nebo navrhovatele, aby dovozoval, zda záměr může či nemůže mít vliv, z logiky věci vyplývá, že když nemá vliv pro 6000 m², nebude mít vliv ani pro 5000 m², což je zhruba rozdíl mezi novým a starým záměrem. Nicméně nové stanovisko, které toto potvrzuje bylo doloženo.

Žadatel, který podává návrh na změnu v území není odborník na územní plánování a urbanismus, ten má pouze ve smyslu ust. § 46 podat žádost, která obsahuje:

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- b) údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- c) údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- d) důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,
- e) návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm.

Pro doložení stanoviska **ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e** není rozhodující kdo o něj požádal, ale pro jaké území (parcely) je žádáno. O stanovisko z hlediska vlivů může dle zákona požádat i pořizovatel. Identifikace vlastníka je rozhodující pro pořízení změny územního plánu. **V případě, že by se jednalo o pochybení, bylo toto napraveno a žadatel o změnu územního plánu si požádal o stanovisko nově, na svoje jméno a pro jeden rodinný dům** (vydáno 29.6.2022 pod č.j. KUZL 54159/2022-souhlasné).

Námitka nevhodnosti a neúčelnosti změny a jejího rozporu s veřejným zájmem

Omezené dopravní napojení

- Jediný možný příjezd k předmětným pozemkům p. [redacted] je po ul. Na Vrchovici; šířka komunikace je v úseku od napojení na ul. Václavská 5 m s úseky o šířce 4 m a zúženými profily až na 3 m v délce 800 m. Komunikace neumožňuje obousměrný provoz, přičemž její rozšíření je prakticky vyloučeno kvůli nevypořádaným majetkoprávním poměrům (v několika úsecích je vedena částečně po pozemcích ve vlastnictví třetích osob).
- Křižovatka Na Vrchovici /Václavská je bez odbočovacích pruhů a s nevhodnými výškovými a rozhledovými poměry neumožňuje zvýšení intenzity dopravy
- Intenzita dopravy přes nevyhovující parametry komunikace již vzrostla v r. 2020 díky trvalému osidlování zahrádkářské kolonie nad tzv. areálem sběrných surovin a díky napojení ul. Zázlebí, zajišťující dopravní obslužnost lokality s řadovou výstavbou na ul. Zelené.
- Předmětné pozemky [redacted] jsou napojeny na zpevněnou komunikaci pouze v úseku několika metrů, přičemž tento úsek se fakticky rozpadl díky neexistenci konstrukčních vrstev
- Odbor dopravy Magistrátu města Zlína nedoporučil pořízení změny územního plánu na základě žádosti [redacted] s ohledem na nemožnost rozšíření stávající komunikace, umístění chodníku nebo sítě technického vybavení.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Územní plán se zabývá funkčním členěním území nikoli detailním navrhováním dopravní a technické infrastruktury. Podrobné řešení otázek konkrétního vymezení dopravního a technického napojení lokalit územní plán neřeší a ani ze zákona nemůže, neboť jak vyplývá z ustanovení § 43 odst.3 stavebního zákona, územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podmínky dopravního napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení viz citovaný rozsudek. 64A1/2021. Územní plán neřeší ani vlastnické vztahy, ty se mohou v průběhu měnit a to, co se může jevit jako nerealizovatelné v určitou dobu, se za rok může uskutečnit díky tomu, že se vlastnické vztahy v území změní. Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační jak bylo uvedeno výše. O pořízení změny územního plánu rozhoduje zastupitelstvo města, nikoli odbor dopravy. Pokud by tomu tak bylo, měl dotčený orgán, mající ve své kompetenci dopravu možnost dát ke změně záporné stanovisko. Toto se však nestalo a změna byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány

Nemožnost vybudování infrastruktury

- Kanalizační řad je ve vzdálenosti 140 m od okraje předmětných pozemků ve vlastnictví [REDAKCE], přístupný přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.
- Vodovodní řad je ve vzdálenosti 110 m od okraje předmětných pozemků, přístupný přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.
- I v případě teoretického využití nejbližších bodů pro napojení na veřejnou infrastrukturu by byly náklady na přípojky v řádu statisíců, spíše jednotek milionů korun. Pro jeden rodinný dům je takové řešení neekonomické.
- Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína vydal k nové žádosti [REDAKCE] o změnu Územního plánu Zlína podmíněně doporučující stanovisko, jako podmínku stanovil **předchozí** prodloužení vodovodu a kanalizace. **Tato podmínka nebyla splněna** (a její splnění je v budoucnu vzhledem k místním poměrům prakticky vyloučeno), proto neměl být požadavek [REDAKCE] o návrhu změny územního plánu zpracován.
- Podobně i odbor městské zeleně v rámci vyjádření k nové žádosti [REDAKCE] upozornil na skutečnost, že chybí veřejný vodovod a kanalizace.
- Podatel nesouhlasí s vedením inženýrských sítí přes pozemky v jeho vlastnictví.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Územní plán se zabývá funkčním členěním území nikoli detailním navrhováním dopravní a technické infrastruktury. Podrobné řešení otázek konkrétního vymezení technického napojení lokalit územní plán neřeší a ani ze zákona nemůže, neboť jak vyplývá z ustanovení § 43 odst.3 stavebního zákona, územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podmínky technického napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení opět výše citovaný rozsudek 64A1/2021. Územní plán neřeší ani vlastnické vztahy, ty se mohou v průběhu měnit a to, co se může jevit jako nerealizovatelné v určitou dobu, se za rok může uskutečnit díky tomu, že se vlastnické vztahy nebo poměry v území změní. Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační jak bylo uvedeno výše. V průběhu projednání neobdržel pořizovatel žádné stanovisko vodoprávního orgánu, které by vyžadovalo předchozí prodloužení vodovodu nebo kanalizace. Změna byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány. Ze zákona existují i jiné způsoby odkanalizování než napojení na kanalizaci např. jímka na vyvážení či domovní ČOV, Taktéž napojení na vodovod není nutné, pokud je na pozemku studna. Jak bude případná stavba napojena na technickou a dopravní infrastrukturu je, jak bylo již výše řečeno, předmětem stavebního řízení.

Nedostatečný veřejný prostor

Lokalita je mimo místní komunikaci s omezenou šířkou zcela odříznuta a obtížně přístupná. Stávající veřejné prostranství je minimální. Prostorové podmínky pro jeho rozšíření umožňující rozšíření komunikace či vybudování chodníků fakticky neexistují. Podatel odkazuje v této souvislosti na výše uvedené námitky ohledně rozšíření veřejného prostranství.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Jak bylo řečeno výše, veřejné prostranství je v tomto místě navrženo od roku 2011 a bylo pouze protaženo přes pozemky navrhovatelky. Podmínky dopravního napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu

Lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení viz rozsudek výše. V území se nachází komunikace v majetku města co celkové šíři pozemku dle katastru nemovitostí cca 4m. Dle § 20 vyhlášky 2001/2006 Sb. odst.7) ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace o šíři nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, což je zde splněno.

Rozpor s urbanistickou koncepcí

- Výše uvedené navrhované změny územního plánu jsou i v rozporu s urbanistickou koncepcí Územního plánu Zlína, kapitola C)l.2, článek 4: hlavní rozvoj ploch pro výstavbu rodinných domů je směřován do území vymezeného podél východního okraje zastavěného území, do rozestavěné lokality na západním okraji Kudlova při silnici do lokality Filmové ateliéry, lokality menšího rozsahu jsou navrženy na severozápadním, jižním a jihovýchodním okraji Kudlova v návaznosti na zastavěné území, v lokalitě Filmové ateliéry jsou navrženy plochy na jižním okraji zastavěného území a plocha u lesa na severozápadním okraji zastavěného území
- V k. ú. Kudlov jsou navrženy plochy změn pro BI 419-422, 426, 427, které nejsou zatím zcela využity. Vzhledem k výše popsané obtížné dopravní situaci a stísněným podmínkám se jeví rozšíření ploch BI severně od již navržených ploch změn BI 432 a 433 jako nevhodné.
Ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Zlína vydané v listopadu 2020 je z hlediska koncepce rozvoje části jižně od Podřevnického údolí navrženo potlačení urbanizačních tlaků na výstavbu v krajině v Kudlově a Jaroslavcích pro zachování hodnot území a kvality přírodního prostředí.
- Předmětné pozemky [REDAKCE] jsou v současnosti vymezeny jako stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území S*; hlavní využití plochy je zemědělský půdní fond neintenzivně využívaný.
Navrhovaná změna využití těchto pozemků se týká luk s vazbou na lesní porost (s ochranným pásmem lesa 50m), tedy typických pastvin, které jsou charakteristické pro krajinu kopců Zlínska, rozrůstání zástavby do blízkosti lesa není vhodné. Vytrácí se tak přírodní rámeček zástavby a možnosti rekreace obyvatel. Právě oblast v prodloužení ul. Na Vrchovici tvoří přírodně - rekreační zázemí obyvatel Kudlova.

Na základě výše uvedeného má podatel za to, že změny územního plánu, proti nimž směřují tyto námitky, představují neodůvodněný a zcela nepřiměřený zásah do jeho práv a oprávněných zájmů, jakož i do veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území. Předmětné pozemky [REDAKCE] není účelné vymezovat jako další zastavitelnou plochu. Zdůvodnění nové zastavitelné plochy a rozšíření veřejného prostranství neobsahuje údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení a prokazovaly jeho nezbytnost.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Z článku 4 jak je uvedeno v textové části a v námitce výše je uvedeno: „*hlavní rozvoj ploch pro výstavbu rodinných domů je směřován do území vymezeného podél východního okraje zastavěného území, do rozestavěné lokality na západním okraji Kudlova při silnici do lokality Filmové ateliéry, lokality menšího rozsahu jsou navrženy na severozápadním, jižním a jihovýchodním okraji Kudlova v návaznosti na zastavěné území, v lokalitě Filmové ateliéry jsou navrženy plochy na jižním okraji zastavěného území a plocha u lesa na severozápadním okraji zastavěného území!*“ Uvedený popis není v žádném případě výčtem všech navržených ploch pro bydlení. Je popsán hlavní koncepční rozvoj ploch a jsou vyjmenovány menší návrhové lokality. Smyslem této kapitoly není popis ploch, navržených pro jednotlivé domy, které koncepci tvoří. Všechny plochy jsou vyjmenovány v kapitole C.2 Vymezení zastavitelných ploch taxativně. Tato plocha nevytváří ani žádný urbanizační tlak ve volné krajině.

Na území Zlína je spousta ploch nevyužita, podstatné je zdůvodnění potřeby ploch nových, kterých má Zlín nedostatek. Při další aktualizaci územního plánu budou plochy, které jsou v územním plánu déle než 10 let a stále nejsou zastavěny znovu prověřeny a v případě nemožnosti jejich zástavby budou vypuštěny. Jedná se o velké plochy na bydlení, u kterých se toto prověřování děje pravidelně. Plocha, proti které navrhovatelka brojí je však pro 1 rodinný dům, pro jehož navržení byly shledány následující důvody:

Část pozemků parc. č. 1253/3 a 1253/4 o dostatečně hloubce (cca 40 m) je navrženo jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI). Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území (oboustranné obestavení komunikace) a zastavitelnou plochu BI č. 433, čímž je zkompatňována stávající zástavba. V dosahu je veškerá technická infrastruktura. Platným ÚP je navrhována i plocha P č. 434 k úpravě veřejného prostranství, změnou je plocha rozšířena i pro obsluhu nově navrhované plochy č. 1168 – **požadováno je respektovat minimální šíři veřejného prostranství**. Krajem navrhované plochy BI č. 1168 vede telekomunikační kabel, jinak není plocha limitována. Vzhledem k větší pohledové exponovanosti je nastavena **výšková regulace zástavby na max. 1 NP s podkrovím**. Plocha je určena **pro 1 RD, který***

bude umístěn do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství (P* č. 434), čímž bude respektována struktura zástavby. Plocha je vymezena na základě doporučení komise místní části pro 1 RD a s tímto doporučením schválilo i zastupitelstvo dne 10. 12. 2020. Zkrácený postup byl potvrzen na zasedání zastupitelstva dne 23.6.2022.

Plocha byla v rámci projednání návrhu změny projednána se všemi dotčenými orgány kladně a to jak z hlediska dopadů do krajinného rázu, zemědělského půdního fondu, dopravy, zájmů ochrany lesa i vlivu na životní prostředí.

C5.

Námítka ze dne 21. 4. 2022

Podatelé jsou vlastníky pozemků a staveb dotčených návrhem řešení.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva: Podatelé jsou vlastníky pozemků

SJM

Petrská 1171/21, Nové Město, 110 00 Praha 1

Na Vrchovci 527, Kudlov, 760 01 Zlín

vše v k.ú. Kudlov, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 1051.

, bytem Václavská 526, 760 01 Zlín, je navrhovatelkou změny územního plánu, proti které směřují tyto námítky a vlastníkem pozemků parc.č. k.ú. Kudlov, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 201. V současnosti dle platného Územního plánu Zlína ve znění pozdějších změn jsou uvedené dva pozemky ve stávající funkční ploše smíšené nezastavěného území - S*.

Území dotčené těmito námítkami vymezují podatelé takto: pozemky parc.č. pozemků

vše v k.ú. Kudlov.

Tyto námítky směřují jednak proti navrhované změně územního plánu spočívající v tom, že pozemek parc.č. , k.ú. Kudlov by měly být nově vymezené jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI) a jednak proti změně spočívající v rozšíření veřejného prostranství P* č. 434 v k.ú. Kudlov.

Z návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína vyplývá, že součástí navrhovaných změn v k.ú. Kudlov je i změnová lokalita č. P25, v níž je nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1168 a dále rozšíření plochy P* č. 434. V odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína, str. 38, je k této změně uvedeno: *Zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI) pro 1 RD je vymezena v návaznosti na zastavěné území na části pozemků parc. č. , k.ú. Kudlov, o dostatečné hloubce cca 40 m. Umožněno je tak oboustranné obestavení komunikace v návaznosti na stabilizovanou a zastavitelnou plochu BI č. 433, čímž je zkompatřována stávající zástavba. V dosahu je veškerá technická infrastruktura - vodovod, kanalizace i plyn. Platným ÚP je navrhována i plocha P* č. 434 k úpravě veřejného prostranství, změnou je plocha rozšířena i pro obsluhu nově navrhované plochy č. 1168 -požadováno je respektovat minimální šíři veřejného prostranství. Krajem navrhované plochy BI č. 1168 vede telekomunikační kabel, jinak není plocha limitována. Vzhledem k větší pohledové exponovanosti území je nastavena výšková regulace zástavby na max. 1 NP s podkrovím. Plocha je určena pro 1 RD, který bude umístěn do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství (P* č. 434), čímž bude respektována struktura zástavby. Pozemky jsou užívány jako trvalý travní porost v souladu s údaji v katastru nemovitostí, jedná se o půdy s podprůměrnou produkční schopností (IV. třída ochrany), jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.*

Podatelé nesouhlasí s navrhovaným způsobem využití lokality BI č. 1168 (změnová lokalita P25) v k.ú. Kudlov a považují ho za nesprávný. Nadto nebyly splněny veškeré zákonné podmínky pro pořízení uvedených změn územního plánu, jak je níže uvedeno.

K prokázání svých námitek dokládají podatelé níže označené přílohy a dále odkazují na žádosti na pořízení změny územního plánu ze dne 11. 2. 2020 a ze dne 9. 9. 2020 resp. ze dne 6.10.2020 a na níže označena usnesení zastupitelstva.

Námítka rozporu navrhované změny s § 55a odst. 1 stavebního zákona

Podatelé namítají, že změna územního plánu je projednávána v části týkající se změnové lokality č. P25, plochy BI č. 1168

a P*434 zkráceným postupem, aniž by byly splněny podmínky takového postupu.

Podle ust. § 55a odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) platí: *Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije v případě, že **takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořizením změn v územního plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepořizují.***

O schválení změny Územního plánu Zlína v části týkající se výše označených pozemků [REDAKCE] rozhodlo Zastupitelstvo města Zlína na svém 15. zasedání dne 10.12.2020 usnesením č. 15/15Z/2020. V usnesení nebylo uvedeno, že změna bude pořizována zkráceným postupem. Usnesení bylo přijato před tím, než byla schválena zpráva o uplatňování územního plánu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Celé podání vyhodnoceno po dílčích částech bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelka je vlastníkem pozemků v těsné blízkosti lokality s ozn. P25 a je tudíž přímo dotčena návrhem změny.

O pořizením další změny územního plánu Zlína bylo prioritně rozhodnuto na zasedání zastupitelstva dne 18.6.2020 usn. Č. 12/12Z/2020. Další podněty, které byly schváleny na výše uvedeném zastupitelstvu jsou součástí téže změny, o které bylo rozhodnuto, že bude pořizována zkráceným postupem. Pořizovatel však z procezení opatrnosti nechal usnesení č. 15/15Z/2020 doplnit tak, aby byla zřejmá vůle zastupitelstva města, že i další požadavky na změnu v území budou pořizeny zkráceným postupem. Doplněné usnesení bylo přijato dne 23. 6. 2022 pod č.83/26Z/2022 .Tímto krokem bylo zhojeno případné procesní pochybení.

Námitka neurčitosti vy mezení rozšířené ploch y P* č. 434 , k.ú. Kudlov

Podatelé namítají, že z návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína vyplývá, že má dojít k rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov. Z výkresové části návrhu vyplývá, že změna se má dotknout i pozemku parc.č. [REDAKCE], případně dalších výše uvedených pozemků, ve vlastnictví podatelů, vše k.ú. Kudlov, které jsou vymezené podle platného územního plánu jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI). Z návrhu změny není zřejmé, v jakém rozsahu mají být pozemky změnou dotčeny. Textová část má umožňovat jednoznačný výklad grafické (výkresové) části. Přesto ani z textové části **není zřejmé, jaké konkrétní pozemky a v jaké výměře mají být změnou dotčeny.** Rozšíření veřejného prostranství není navíc dostatečně a konkrétně odůvodněno. Taková změna je proto neurčitá a nesrozumitelná.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení, a to přes pozemky žadatelky p. č. [REDAKCE] po parc. č. 1378 v majetku města (ostatní komunikace), jako přístup k navrhované ploše pro bydlení v dostatečných parametrech, v návaznosti na tuto existující plochu P* 434. Návrh je patrný z hlavního (změnového) výkresu. Z tohoto pohledu se námitka netýká předmětu změny.

Územní plán vymezuje dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. plochy nikoli pozemky. V textové části se tak nikde dotčenost pozemků neuvádí, pouze v případě, že by zde bylo uplatněno předkupní právo, a to není. Územní plán je zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydává se v měřítku 1: 5 000 a 10 000. Pozemky se vymezují až na základě vydaného územního rozhodnutí nebo regulačního plánu. Územní plán je koncepční dokument, nikoli realizační. Rozšíření P* 434 je odůvodněno – *je navrženo k obsluze pozemků žadatelky o změnu dále viz odůvodnění na str. 43.* K čemu slouží plochy veřejných prostranství je uvedeno v §7 výše uvedené vyhlášky. Dotčenost pozemků je z grafické části změny zřejmá. Nutno podotknout, že územní plán vlastnické vztahy neřeší! Vymezuje plochy o takové velikosti, aby se v nich záměr dal realizovat.

Námitka nesprávného vymezení rozšířené plochy P* č. 434, k.ú. Kudlov

Veřejným prostranstvím se rozumí náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Přesto, že není zřejmý přesný rozsah rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov, lze z výkresové části usuzovat, že rozšíření má zasáhnout i pozemky parc.č. [REDAKCE] - orná půda, v k.ú. Kudlov ve vlastnictví podatelů. Nejedná se tedy o prostor přístupný každému bez omezení. Rozšíření veřejného prostranství na pozemky ve vlastnictví podatelů představuje zásah do soukromí podatelů a současně zásah do jejich vlastnictví takové intenzity, že se blíží vyvlastnění. Takový postup je možný jen tam, kde je nezbytný, přiměřený okolnostem a pokud je řádně zdůvodněný. Uvedené podmínky však v tomto případě nebyly splněny.

Navrhovaná plocha veřejného prostranství postrádá logickou návaznost na jiné plochy veřejného prostranství. Vymezení navazujícího veřejného prostranství tak, aby jediná přístupová komunikace k změnové lokalitě P25 v délce cca 800 m

(křižovatka ul. Na Vrchovici/Václavská) mohla být v budoucnu rozšířena na 8 m, odpovídajících ČSN 736110 je fakticky znemožněno stávající výstavbou. Komunikace Na Vrchovici má v několika úsecích šířku cca 4 m, přičemž případnému rozšíření budou i v budoucnu bránit nejen oplocení pozemků, ale také stavby rodinných domů, které zasahují i do jízdního profilu stávající komunikace (např. č.p. 143, nebo č. p. 151). Není možná ani teoretická propojenost a návaznost na případné veřejné prostranství z alternativních přístupových směrů. Lokalita P25 je plně obklopena lesními pozemky, případně stávající zástavbou.

Není a ani nemůže být splněn základní předpoklad k využívání veřejných prostranství - jejich funkčnost, která je vymezena metodickým pokynem *Veřejná prostranství v územně analytických podkladech a územních plánech Ministerstva pro místní rozvoj ČR, zpracovanou Ústavem územního rozvoje, rok vydání 2020*, kde se výslovně uvádí: „Aby byla veřejná prostranství funkční, musí splňovat určité vlastnosti: propojenost a návaznost - souvislost s dalšími urbanistickými prostory.“

Jedná se tedy o ryze účelové vymezení izolovaného veřejného prostranství se záměrem zdánlivě vytvořit vhodné podmínky pro zástavbu změnové lokality P25.

Návrh plochy veřejného prostranství P* č. 434 dále postrádá zdůvodnění postupu při stanovení jeho rozsahu, kdy nebylo zvoleno proporční řešení po obou stranách stávající komunikace. Rozšíření plochy veřejného prostranství je tak navrženo k tíži jen některých pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení, a to přes pozemky žadatelky parc. č. [REDAKCE] a parc. č. 1378 v majetku města, jako přístup k navrhované ploše pro bydlení. Z tohoto pohledu se námitka netýká předmětu změny. Rozsah změnové lokality P25 obsahující i návrh plochy BI č. 1168 je patrný z hlavního (změnového) výkresu.

To, zda a v jaké podobě se přístup zrealizuje, je předmětem navazujících řízení. Územní plán nenavrhuje stavební pozemky, neřeší vlastnické vztahy a není to dokument, který by nebylo možné měnit. Územní plán je koncepční dokument, který pouze vytváří podmínky pro rozvoj v území, a to v souladu s požadavky na funkční a prostorové uspořádání území. Nikdo nemá subjektivní veřejné právo na to, aby bránil změně poměrů v území, v němž se nachází jeho majetek. Veřejné prostranství P* 434 je v územním plánu navrženo v souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 sb. ve znění pozdějších předpisů, jako plocha pro obsluhu území a v návaznosti na stávající síť veřejných prostranství, bylo navrženo podél celé plochy BI 433 tak, aby navazovalo na existující komunikační kostru v území a zajistilo podmínky pro dostatečné šířkové poměry dle výše uvedené vyhlášky. Z tohoto pohledu je návrh územního plánu v souladu s metodikou MMR. Řešit tuto otázku je však bezpředmětné, neboť vymezení samotné plochy č. 434 není předmětem změny č.4. Změna pouze prodlužuje část P*434, navržené v územním plánu od roku 2011, k pozemkům žadatelky o změnu. Námitky tak mohou být směřovány pouze k měněné části.

Ostatně samo zmiňované oplocení navrhovatelky na p. č. [REDAKCE] je dle územního souhlasu ze dne 23.7.2012, umístěno v ploše veřejného prostranství P* 433 v době, kdy už platil územní plán. Návrh plochy veřejného prostranství je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. § 7. Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek 64A1/2021 „*obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“.

Námitka neexistence podkladu pro změnu

Podatelé namítají, že pro rozšíření plochy veřejného prostranství označené jako P* č. 434 v k.ú. Kudlov není žádný relevantní podklad. Změna není podložena Zprávou o uplatňování Územního plánu Zlína. Nejedná se ani o změnu na návrh orgánu či osoby uvedené v § 44 písm. b) až e) stavebního zákona. Přitom změna omezuje podatele jako vlastníky dotčených pozemků, když jejich část mění na veřejné prostranství. Tato změna má nepříznivý dopad jak na další využití pozemků podatelů, tak na jejich hodnotu. Je zřejmé, že rozšíření veřejného prostranství P* č. 434 má vytvořit podmínky pro pořízení změny navržené [REDAKCE] tedy umožnit vymezení plochy BI č. 1168, přitom však rozšíření veřejného prostranství [REDAKCE] ve své žádosti nenavrhl. Změna územního plánu, která vytváří podmínky pro vymezení plochy BI č. 1168 na úkor jiné již existující plochy BI je nepřiměřená a nedůvodná.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Plocha P* 434 je v územním plánu vymezena od roku 2011. Předmětem změny je pouze její prodloužení a to přes pozemky žadatelky jako přístup k její navrhované ploše pro bydlení.

Změna je pořizována na návrh fyzické osoby – majitelky pozemků, o čemž svědčí i předchozí upozornění podatelky, které popisuje, o co všechno bylo majitelkou pozemku požádáno a co bylo zamítnuto a povoleno. Tzn., že návrh byl podán v souladu s ust. § 44 odst.d) stavebního zákona na návrh fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území obce. K tomu aby byla prodloužena plocha veřejného prostranství zpřístupňující novou plochu pro bydlení BI 1168 o kterou bylo požádáno, stačí odbornost projektanta, který má povinnost k navrhovaným záměrům veřejná prostranství (přístupy) navrhnou. V tomto případě se jednalo o pouhé protažení toho, co již bylo územním plánem navrženo a není zřejmé, jak tento návrh veřejného prostranství na pozemcích žadatelky omezuje podatele. Právo na bydlení má každý stejné. Žadatel o změnu územního plánu není odborná osoba, která by měla znalosti v oboru urbanismu a není její povinností navrhovat vše, co se změnou jejího pozemku souvisí, např. to že je nutné vyhodnotit zábor zemědělského půdního fondu, atd. Není zřejmé, čím se navrhovaná změna plochy BI č. 1168 dotýká již existujících plochy BI. Právo na bydlení mají všichni stejné. Plocha je navržena pro jeden rodinný dům, nemůže se tak nijak dotknout práv podatelky.

Námítka rozporu změn v s § 55a odst. 2 stavebního zákona

Návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína je v části týkající se pozemků 1253/3, 1253/4, k.ú. Kudlov v rozporu s § 55a odst. 2 stavebního zákona, když navrhovatelka [REDAKCE] nedoložila k návrhu povinné přílohy. **Taková žádost je proto neúplná a nemůže být podkladem pro pořízení změny územního plánu.**

Návrh změny územního plánu se pořizuje zkráceným postupem, který je upraven v § 55a stavebního zákona. Podle odst. 2 uvedeného ustanovení platí:

Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořízení změny územního plánu mohou podat orgány a osoby uvedené v § 44 písm. b) až e). Návrh obsahuje

a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečností prokazujících, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu,

b) důvody pro pořízení změny územního plánu,

c) návrh obsahu změny územního plánu, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení,

*d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému **obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast,***

e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

f) návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7.

[REDAKCE] podala dne 11. 2. 2020 na Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, návrh na pořízení změny územního plánu Zlína, a to ohledně pozemků parc.č. [REDAKCE]

k.ú. Kudlov. K žádosti bylo přiložené koordinované stanovisko vydané Krajským úřadem Zlínského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik, č.j. KUZL 3003/2020 ze dne 27.1.2020, dle § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, obsahující stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) (dále jen „Koordinované stanovisko“).

Žádost p. [REDAKCE] byla předložena k projednání zastupitelstvu města Zlína v rámci návrhu změny Územního plánu Zlína v příloze č. 1 pod bodem J6. Zastupitelstvo města Zlína rozhodlo dne 18.6.2020 na svém 12. zasedání o předloženém návrhu na změnu Územního plánu usnesením č. 12/ 12Z/2020 tak, že **zamítlo** předložené návrhy na změnu Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A1 , A2, A7, A9, A11, A12, A13, B1, B2, B3a, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, D2, D3, D4, D5, E4, G1, G2, H1, H2, I3, I5, I6, I7, I8, J1 , J2, J3, J4, J5, **J6**, J7, J8, L1, M2, xC 1, xF2, xF3, xG3, xG.

Dále zastupitelstvo schválilo pořízení změn Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů blíže vyjmenovaných v uvedeném usnesení zastupitelstva a souhlasilo s pořízením změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §55a odst.1 zákona č.

183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) zkráceným postupem.

Po tom, co zastupitelstvo zamítlo dne 18. 6. 2020 změnu Územního plánu Zlína v části, jak požadovala [REDAKCE] ve svém návrhu ze dne 11. 2. 2020, podala dne 9. 9. 2020 další žádost označenou jako „žádost o znovu posouzení naší „Žádosti ke změně územního plánu města Zlína“ p.č. [REDAKCE] v k.ú. Kudlov - Zlín a dále podala dne 2. 10. 2020 návrh na pořízení změny územního plánu Zlína ohledně uvedených pozemků. Nová žádost [REDAKCE] byla evidována pod č. J6_2.

Nová žádost byla **podána pro jiný rozsah pozemků než žádost ze dne 11. 2. 2020, byla doplněna o některé nové skutečnosti a byla podána několik měsíců po původní žádosti. K nové žádosti však nebyla přiložena nová stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, ale pouze neaktuální Koordinované stanovisko č.j. KUZL 3003/2020 ze dne 27.1.2020 vztahující se k žádosti ze dne 11.2.2020, o které již zastupitelstvo rozhodlo a změnu územního plánu zamítlo.**

Nová žádost [REDAKCE] byla přesto předložena zastupitelstvu k projednání v rámci návrhu změny Územního plánu Zlína v příloze č. 1 pod bodem J6_2. Zastupitelstvo města Zlína dne 10. 12. 2020 na svém 15. zasedání o předloženém návrhu na změnu Územního plánu u usnesením č. 14/15Z/2020 rozhodlo tak, že zamítlo pořízení změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A9_2, A11_2, A14_2, A15, A17, A18, A22, B8_2, B10, C1_2, F5, 13_2, J5_2, J9, M4, N1, F6, I10, J11

a schválilo pořízení změny Územního plánu Zlína v souladu s ust. §44 písm. c) a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dle přílohy č. 1 podle bodů: A16, A19, A20, A21, B6_2, B9, B12, B13, C5, D2_2, F3, F4, G1_2, H4, J6_2, J10, K2, M3, E8, I11, A23.

Zastupitelstvo schválilo pořízení změny Územního plánu Zlína i v části týkající se nové žádosti [REDAKCE] spočívající ve změně pozemků parc.č. [REDAKCE] v k.ú. Kudlov, na zastavitelnou plochu individuálního bydlení (BI), a to přesto, že žádost trpěla podstatnou vadou, když k ní nebyly přiloženy povinné přílohy.

Navrhovatelka [REDAKCE] měla k nové žádosti doložit nová aktuální stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, a to zejména z následujících z důvodu:

- **mění se rozsah dotčeného území** (nové stanovisko je nutné jak v případě rozšíření dotčeného území, tak i zmenšení dotčeného území oproti původnímu návrhu, neboť některé změny územního plánu jsou vhodné, jen pokud bude změnou řešeno určité komplexní územní);
- **nový návrh obsahuje i další nové skutečnosti;**
- **nový návrh byl zpracován až několik měsíců po vyhotovení stanovisek, tedy v mezidobí se mohly změnit podmínky v území;**
- **zastupitelstvo se zabývalo novým návrhem [REDAKCE] z hlediska toho, že se jedná o nový návrh s jiným obsahem, tedy tomu mělo odpovídat i nové aktuální stanovisko ve smyslu 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona;**
- **opakované používání stanovisek k novým upraveným žádostem stejného navrhovatele by ohrozilo sledovaný účel tj. posuzování konkrétního návrhu v stanovisku a mohlo by tím docházet k obcházení zákona.**

Uvedený závěr o nutnosti doložit k nové žádosti i nové stanovisko ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona vyplývá i ze stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j. MMR- 36961/2021-81 ze dne 20. 4. 2021, v němž je k této problematice výslovně uvedeno: O tentýž návrh se však jedná pouze v případě, že tento návrh zůstal nezměněn. Pokud došlo k jeho úpravě, musí si navrhovatel k novému návrhu opatřit také nová stanoviska. Otázka, zda je rozdíl mezi dříve podaným a novým návrhem z hlediska veřejných zájmů hájených dotčenými orgány zanedbatelný, či zda se změna návrhu těchto zájmů dokonce vůbec nedotýká, je součástí posouzení návrhu z hlediska těchto veřejných zájmů a nelze ji od tohoto posouzení oddělit. Jedná se o otázku právní, nikoliv věcnou, nemůže proto být odňata pravomocí příslušného dotčeného orgánu. Jinak řečeno, navrhovatel, ani pořizovatel, nemohou sami uvěřit, zda návrh má či nemá významný vliv na životní prostředí nebo na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality, a to ani na základě úkonu příslušného dotčeného orgánu učiněného v obdobné věci (dřívější stanovisko), protože toto posouzení zákon svěřuje výlučně do pravomoci příslušných dotčených orgánů.

Ze stanoviska ministerstva dále výslovně vyplývá, že uvedený postup je nutno dodržet i v případech, kdy zastupitelstvo návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem zamítne a navrhovatel následně podá další návrh, který je oproti původnímu návrhu redukován, avšak v podstatné části zůstává oproti původnímu

návrhu nezměněn.

Stanoviska ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona doložena k návrhu na pořízení změny územního plánu, který byl zastupitelstvem zamítnutý, nelze následně používat opakovaně k novým změnám návrhů navrhovatele na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem. Navrhovatel změny územního plánu je povinen k nové žádosti doložit nové stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody (§ 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona) a stanovisko krajského úřadu (§ 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona). Uvedený požadavek však nebyl splněn v případě žádosti [redacted], o níž zastupitelstvo rozhodovalo 10. 12. 2020, a proto nelze pořídit změnu územního plánu u města Zlína v části týkající se uvedené žádosti zkráceným postupem. Jiný postup by byl v rozporu s 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona a vedl by k neplatnosti změny územního plánu v předmětné části.

Pokud se týče změny spočívající v rozšíření veřejného prostranství - plochy P* č. 434, tak tato nebyla předmětem žádosti [redacted] avšak je zřejmé, že je navržena na základě její žádosti, přitom ani k rozšíření veřejného prostranství nebylo zajištěno stanovisko ve smyslu 55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona.

Nadto trpí žádost další vadou, když ji sice podala [redacted] jako osoba uvedena v § 44 písm. b) až e) stavebního zákona, avšak Koordinované stanovisko bylo vydáno pro [redacted] a ze žádosti ani ze stanoviska nevyplývá, zda a jaký je právní vztah mezi těmito osobami.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Na základě podané námítky byla navrhovatelka vyzvána k tomu, aby doložila nové stanoviska ve smyslu ust. §55a odst. 2 písm. d), e) stavebního zákona, čímž byla zhojena vytkaná chyba. I když není věcí pořizovatele nebo navrhovatele, aby dovozoval, zda záměr může či nemůže mít vliv, z logiky věci vyplývá, že když nemá vliv pro 6000 m2, nebude mít vliv ani pro 5000 m2, což je zhruba rozdíl mezi novým a starým záměrem. Nicméně nové stanovisko, které toto potvrzuje bylo doloženo.

Žadatel, který podává návrh na změnu v území není odborník na územní plánování a urbanismus, ten má pouze ve smyslu ust. § 46 podat žádost, která obsahuje:

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,
- návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm.

Pro doložení stanoviska **ve smyslu § 55a odst. 2 písm. d), e)** není rozhodující kdo o něj požádal, ale pro jaké území (parcely) je žádáno. O stanovisko z hlediska vlivů může dle zákona požádat i pořizovatel. Identifikace vlastníka je rozhodující pro pořízení změny územního plánu. **V případě, že by se jednalo o pochybení, bylo toto napraveno a žadatel o změnu územního plánu si požádal o stanovisko nově, na svoje jméno a pro jeden rodinný dům** (vydáno 29.6.2022 pod č.j. KUZL 54159/2022-souhlasné).

Námitka nevhodnosti a neúčelnosti změny a jejího rozporu s veřejným zájmem

Omezené dopravní napojení

- Jediný možný příjezd k předmětným pozemkům p. [redacted] je po ul. Na Vrchovici; šířka komunikace je v úseku od napojení na ul. Václavská 5 m s úseky o šířce 4 m a zúženými profily až na 3 m v délce 800 m. Komunikace neumožňuje obousměrný provoz, přičemž její rozšíření je prakticky vyloučeno kvůli nevypořádaným majetkoprávním poměrům (v několika úsecích je vedena částečně po pozemcích ve vlastnictví třetích osob).
- Křižovatka Na Vrchovici /Václavská je bez odbočovacích pruhů a s nevhodnými výškovými a rozhledovými poměry neumožňuje zvýšení intenzity dopravy
- Intenzita dopravy přes nevyhovující parametry komunikace již vzrostla v r. 2020 díky trvalému osidlování zahrádkářské kolonie nad tzv. areálem sběrných surovin a díky napojení ul. Zážlebí, zajišťující dopravní obslužnost lokality s řadovou výstavbou na ul. Zelené.
- Předmětné pozemky [redacted] jsou napojeny na zpevněnou komunikaci pouze v úseku několika metrů, přičemž tento úsek se fakticky rozpadl díky neexistenci konstrukčních vrstev
- Odbor dopravy Magistrátu města Zlína nedoporučil pořízení změny územního plánu na základě žádosti [redacted] s ohledem na nemožnost rozšíření stávající komunikace, umístění chodníku nebo sítě technického vybavení.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Územní plán se zabývá funkčním členěním území nikoli detailním navrhováním dopravní a technické infrastruktury. Podrobné řešení otázek konkrétního vymezení dopravního a technického napojení lokalit územní plán neřeší a ani ze zákona nemůže, neboť jak vyplývá z ustanovení § 43 odst.3 stavebního zákona, územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podmínky dopravního napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení viz citovaný rozsudek 64A1/2021. Územní plán neřeší ani vlastnické vztahy, ty se mohou v průběhu měnit a to, co se může jevit jako nerealizovatelné v určitou dobu, se za rok může uskutečnit díky tomu, že se vlastnické vztahy v území změní. Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační jak bylo uvedeno výše. O pořízení změny územního plánu rozhoduje zastupitelstvo města, nikoli odbor dopravy. Pokud by tomu tak bylo, měl dotčený orgán, mající ve své kompetenci dopravu možnost dát ke změně záporné stanovisko. Toto se však nestalo a změna byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány

Nemožnost vybudování infrastruktury

- Kanalizační řad je ve vzdálenosti 140 m od okraje předmětných pozemků ve vlastnictví p. [REDAKCE] přístupný přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.
- Vodovodní řad je ve vzdálenosti 110 m od okraje předmětných pozemků, přístupný přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.
- I v případě teoretického využití nejbližších bodů pro napojení na veřejnou infrastrukturu by byly náklady na přípojky v řádu statisíců, spíše jednotek milionů korun. Pro jeden rodinný dům je takové řešení neekonomické.
- Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína vydal k nové žádosti [REDAKCE] o změnu Územního plánu Zlína podmíněně doporučující stanovisko, jako podmínku stanovil **předchozí** prodloužení vodovodu a kanalizace. **Tato podmínka nebyla splněna** (a její splnění je v budoucnu vzhledem k místním poměrům prakticky vyloučeno), proto neměl být požadavek [REDAKCE] do návrhu změny územního plánu zapracován.
- Podobně i odbor městské zeleně v rámci vyjádření k nové žádosti [REDAKCE] upozornil na skutečnost, že chybí veřejný vodovod a kanalizace.
- Podatelé nesouhlasí s vedením inženýrských sítí přes pozemky v jejím vlastnictví.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Územní plán se zabývá funkčním členěním území nikoli detailním navrhováním dopravní a technické infrastruktury. Podrobné řešení otázek konkrétního vymezení technického napojení lokalit územní plán neřeší a ani ze zákona nemůže, neboť jak vyplývá z ustanovení § 43 odst.3 stavebního zákona, územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podmínky technického napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení opět výše citovaný rozsudek 64A1/2021. Územní plán neřeší ani vlastnické vztahy, ty se mohou v průběhu měnit a to, co se může jevit jako nerealizovatelné v určitou dobu, se za rok může uskutečnit díky tomu, že se vlastnické vztahy nebo poměry v území změní. Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační jak bylo uvedeno výše. V průběhu projednání neobdržel pořizovatel žádné stanovisko vodoprávního orgánu, které by vyžadovalo předchozí prodloužení vodovodu nebo kanalizace. Změna byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány. Ze zákona existují i jiné způsoby odkanalizování než napojení na kanalizaci např. jímka na vyvážení či domovní ČOV, Taktéž napojení na vodovod není nutné, pokud je na pozemku studna. Jak bude případná stavba napojena na technickou a dopravní infrastrukturu je, jak bylo již výše řečeno, předmětem stavebního řízení.

Nedostatečný veřejný prostor

- Lokalita je mimo místní komunikaci s omezenou šířkou zcela odříznuta a obtížně přístupná. Stávající veřejné prostranství je minimální. Prostorové podmínky pro jeho rozšíření umožňující rozšíření komunikace či vybudování chodníků fakticky neexistují. Podatelé odkazují v této souvislosti na výše uvedené námitky ohledně rozšíření veřejného prostranství.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá:

Jak bylo řečeno výše, veřejné prostranství je v tomto místě navrženo od roku 2011 a bylo pouze protaženo přes pozemky navrhovatelky. Podmínky dopravního napojení lze řešit až v navazujícím stavebním řízení, které je realizační nástroj územního plánování. Vymezení plochy bydlení nepředstavuje automatické povolení budoucí předpokládané zástavby, tu lze realizovat až po proběhnutí řádného územního či stavebního řízení viz rozsudek výše. V území se nachází komunikace v majetku města co celkové šíří pozemku dle katastru nemovitostí cca 4m. Dle § 20 vyhlášky 2001/2006 Sb. odst.7) ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace o šíři nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, což je zde splněno.

Rozpor s urbanistickou koncepcí

- Výše uvedené navrhované změny územního plánu jsou i v rozporu s urbanistickou koncepcí Územního plánu Zlína, kapitola C)l.2, článek 4: hlavní rozvoj ploch pro výstavbu rodinných domů je směřován do území vymezeného podél východního okraje zastavěného území, do rozestavěné lokality na západním okraji Kudlova při silnici do lokality Filmové ateliéry, lokality menšího rozsahu jsou navrženy na severozápadním, jižním a jihovýchodním okraji Kudlova v návaznosti na zastavěné území, v lokalitě Filmové ateliéry jsou navrženy plochy na jižním okraji zastavěného území a plocha u lesa na severozápadním okraji zastavěného území
- V k. ú. Kudlov jsou navrženy plochy změn pro BI 419-422, 426, 427, které nejsou zatím zcela využity. Vzhledem k výše popsané obtížné dopravní situaci a stísněným podmínkám se jeví rozšíření ploch BI severně od již navržených ploch změn BI 432 a 433 jako nevhodné.
Ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Zlína vydané v listopadu 2020 je z hlediska koncepce rozvoje části jižně od Podřevnického údolí navrženo potlačení urbanizačních tlaků na výstavbu v krajině v Kudlově a Jaroslavcích pro zachování hodnot území a kvality přírodního prostředí.
- Předmětné pozemky [REDAKCE] jsou v současnosti vymezeny jako stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území S*; hlavní využití plochy je zemědělský půdní fond neintenzivně využívaný.
Navrhovaná změna využití těchto pozemků se týká luk s vazbou na lesní porost (s ochranným pásmem lesa 50m), tedy typických pastvin, které jsou charakteristické pro krajinu kopců Zlínska, rozrůstání zástavby do blízkosti lesa není vhodné. Vytrácí se tak přírodní rámeček zástavby a možnosti rekreace obyvatel. Právě oblast v prodloužení ul. Na Vrchovici tvoří přírodně - rekreační zázemí obyvatel Kudlova.
- Zdůvodnění návrhu změny územního plánu uvádí u změnové plochy P25 jako jeden z důvodů změny, že „je zkompaktňována stávající zástavba“. Skutečný dopad navrhované změny je přitom právě opačný - došlo by k rozšíření a rozmělnění zastavitelné plochy bez vazby na stávající zástavbu, infrastrukturu a terénní poměry.

Na základě výše uvedeného mají podatelé za to, že změny územního plánu, proti nimž směřují tyto námítky, představují neodůvodněný a zcela nepřiměřený zásah do jejich práv a oprávněných zájmů, jakož i do veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území. Předmětné pozemky [REDAKCE] není účelné vymezovat jako další zastavitelnou plochu. Zdůvodnění nové zastavitelné plochy a rozšíření veřejného prostranství neobsahuje údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navrhované řešení a prokazovaly jeho nezbytnost.

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá

Z článku 4 jak je uvedeno v textové části a v námítce výše je uvedeno: „**hlavní rozvoj ploch pro výstavbu rodinných domů je směřován do území vymezeného podél východního okraje zastavěného území, do rozestavěné lokality na západním okraji Kudlova při silnici do lokality Filmové ateliéry, lokality menšího rozsahu jsou navrženy na severozápadním, jižním a jihovýchodním okraji Kudlova v návaznosti na zastavěné území, v lokalitě Filmové ateliéry jsou navrženy plochy na jižním okraji zastavěného území a plocha u lesa na severozápadním okraji zastavěného území!**“ Uvedený popis není v žádném případě výčtem všech navržených ploch pro bydlení. Je popsán hlavní koncepční rozvoj ploch a jsou vyjmenovány menší návrhové lokality. Smyslem této kapitoly není popis ploch, navržených pro jednotlivé domy, které koncepci tvoří. Všechny plochy jsou vyjmenovány v kapitole C.2 Vymezení zastavitelných ploch taxativně. Tato plocha nevytváří ani žádný urbanizační tlak ve volné krajině.

Na území Zlína je spousta ploch nevyužita, podstatné je zdůvodnění potřeby ploch nových, kterých má Zlín nedostatek. Při další aktualizaci územního plánu budou plochy, které jsou v územním plánu déle než 10 let a stále nejsou zastavěny znovu prověřeny a v případě nemožnosti jejich zástavby budou vypuštěny. Jedná se o velké plochy na bydlení, u kterých se toto prověřování děje pravidelně. Plocha, proti které navrhovatelka brojí je však pro 1 rodinný dům, pro jehož navržení byly shledány následující důvody:

Část pozemků parc. č. 1253/3 a 1253/4 o dostatečné hloubce (cca 40 m) je navrženo jako zastavitelná plocha individuálního bydlení (BI). Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území (oboustranné obestavění komunikace)

a zastavitelnou plochu BI č. 433, čímž je zkompatňována stávající zástavba. V dosahu je veškerá technická infrastruktura. Platným ÚP je navrhována i plocha P* č. 434 k úpravě veřejného prostranství, změnou je plocha rozšířena i pro obsluhu nově navrhované plochy č. 1168 – **požadováno je respektovat minimální šíři veřejného prostranství**. Krajem navrhované plochy BI č. 1168 vede telekomunikační kabel, jinak není plocha limitována. Vzhledem k větší pohledové exponovanosti je nastavena **výšková regulace zástavby na max. 1 NP s podkrovím**. Plocha je určena **pro 1 RD, který bude umístěn do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství (P* č. 434)**, čímž bude respektována struktura zástavby. Plocha je vymezena na základě doporučení komise místní části pro 1 RD a s tímto doporučením schválilo i zastupitelstvo dne 10. 12. 2020. Zkrácený postup byl potvrzen na zasedání zastupitelstva dne 23.6.2022.

Plocha byla v rámci projednání návrhu změny projednána se všemi dotčenými orgány kladně a to jak z hlediska dopadů do krajinného rázu, zemědělského půdního fondu, dopravy, zájmů ochrany lesa i vlivu na životní prostředí.

H4. [REDAKCE]

Námítka ze dne 20. 4. 2022

Jako vlastník pozemků [REDAKCE] v katastrálním území Příluky u Zlína zdvořile žádám o jejich vymezení jako plochy pro bydlení BI (363) i v navrhované části Z.1 (P22) viz. Příloha.

Území by mělo být vnímáno jako jeden celek s návrhovou plochou BI 363, která je obsluhována komunikací (zkolaudována v parametrech místní komunikace viz. Příloha). Tato komunikace by rovněž obsluhovala zmiňované pozemky, kde by došlo k ucelení lokality s ohledem na potřebu zbudování případného obraciště (dle potřebných ČSN) a to s ohledem na provoz vozidel rezidentů lokality tak i technických služeb (svoz odpadu), hasiči, zimní údržba apod.

Aktuálně jsou v naší lokalitě vydaná dvě platná územní rozhodnutí a stavební povolení na „**Soubor rodinných domů Zlín – Příluky**“ **RURAL HOUSE** a na „**Viladomy Příluky**“ viz. Přílohy.

Ve spolupráci s architekty se snažíme o kontinuální rozvoj a výstavbu rodinných domů i s ohledem na rurální charakter této části Horní dědiny ve Zlíně. Rozšíření na plochu pro bydlení BI na výše uvedených pozemcích by kontinuálně navázalo na stávající urbanistické a architektonické řešení této lokality.

V jiném případě vzniká problém, který bohužel neřeší kontinuální napojení na stávající inženýrské sítě jako např. výše zmíněné obratiště, ale i napojení na stávající veřejné osvětlení, vodovodní či kanalizační řad, které mají své technické potřeby a řešení (koncové a průběžné revizní šachty kanalizace, vodovodní hydranty pro potřeby hasičů, e.on, apod.). Toto vše logicky vzájemně koresponduje nejen s výše zmiňovaným urbanistickým a architektonickým řešením, ale rovněž zohledňuje ekonomiku výstavby inženýrských sítí a rodinných domů.

Rovněž uvádím, že v roce 2021/2022 došlo k rozšíření a rekonstrukci spojovací části ul. Ke Koňáku, která vyřešila potřebné napojení komunikace naší lokality viz. přílohy.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námítka, neboť podatel je vlastníkem pozemků v lokalitě ozn. P22 a je tudíž přímo dotčen návrhem změny.

Část pozemků p. č. 423/1 a 420/8 je nově navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení individuální (BI) tak, aby byla možná realizace 2 RD na těchto pozemcích při respektování struktury zástavby a postupného přechodu formou zahrad s oplocením dále do krajiny (viz také požadavek č. 42 odůvodnění). Jedná se tedy o úpravu vymezené plochy č. 363 s tím, že řešení zohledňuje i žádoucí propojení (zaokružování) komunikací realizovaných v rámci plochy č. 363 a požadovanou strukturu uliční zástavby. Další rozšiřování zástavby do krajiny není žádoucí. Zůstává také požadavek na výškovou regulaci zástavby max. 1 NP s podkrovím.

H7. [REDAKCE]

Námítka ze dne 20. 4. 2022

Dne 24. 4. 2020 jsme požádali o změnu územního plánu Zlína v lokalitě Příluky. Jednalo se o rozšíření plochy č. 363 pro bydlení BI v celém rozsahu našich pozemků. Dále jsme žádali o zrušení výškové regulace zástavby - max. 1NP s podkrovím.

V projednávané změně č. 4 je náš požadavek splněn pouze částečně, plocha BI je rozšířena pouze na menší části našich pozemků, větší část je navržena pro plochy zemědělské specifické Z. Regulatory pro plochu BI 363 nebyly zrušeny vůbec.

Proto s navrženým řešením nesouhlasíme a žádáme o rozšíření plochy BI č. 363 na celou plochu našich pozemků, tak jak je tomu u posledního domu nad námi – č.p. 419. Máme za to, že se jedná o logické zarovnání vnějšího okraje ploch pro bydlení, které v žádném případě nemůže být v rozporu s urbanistickými zásadami.

Co se týká výškové regulace zástavby plochy č. 363, žádáme o úplné zrušení regulativu, případně o doplnění stávajícího textu o: 2NP bez podkroví. Důvodem je skutečnost, že naše lokalita se nachází jak ve stávající ploše pro výstavbu RD (kde je možné umisťovat libovolné formy RD), tak i v lokalitě č. 363, kde může být pouze 1NP s podkrovím. Možnost změny regulativů byla kladně konzultována s [REDAKCE]

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel zastupuje na základě plné moci vlastníky pozemků v lokalitě ozn. P22 a je tudíž přímo dotčen návrhem změny.

Na základě uvedeného požadavku a požadavku č. 43, a při zohlednění struktury zástavby, stávající parcelace a provedených investic v území, je upravena (rozšířena) plocha BI č. 363 tak, aby hloubka jednotlivých pozemků navazujících na realizovanou komunikaci poskytovala dostatečné zázemí pro realizaci RD a staveb souvisejících (cca 40m). Další rozšiřování zástavby dále do krajiny však není žádoucí, jedná se o pohledově exponovanou lokalitu. Pro účely oplocování byly zbývající části dotčených pozemků vymezeny jako plochy zemědělské specifické (Z.1), v nichž je oplocení přípustné. Zároveň budou tyto pozemky plnit funkci zahrad a zajistí plynulý přechod do volné krajiny. Z hlediska charakteru zástavby se v daném území nachází až na drobné výjimky zástavba se šikmými, zejména sedlovými střechami. **Vzhledem k poloze plochy a charakteru sídla (okraj sídla, vesnický charakter, pohledově exponované území) není charakter zástavby s plochými střechami žádoucí** – zůstává tedy požadavek na výškovou regulaci zástavby max. 1 NP s podkrovím. O změně územního plánu a prostorových podmínkách rozhoduje zastupitelstvo, které se ztotožnilo s návrhem změny, tj tvar zastřešení neměnit.

Věcně shodná námitka od jednotlivých podatelů- vyhodnoceno společně jednou

H2. [REDAKCE]

Námitka ze dne 13. 4. 2022

H3. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H5. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H6. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H8. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H9. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H11. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H12. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H13. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H14. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

H15. [REDAKCE]

Námitka ze dne 14. 4. 2022

1. Námitky proti změně č. 1175 (změnová lokalita U03), k.ú. Příluky u Zlína dle Změny ÚP č. 4

Námitky proti změně č. 1175 (změnová lokalita U03), jež spočívá ve změně využití z plochy BI (bydlení individuální) na plochu P* (veřejné prostranství),

1175	Příluky u Zlína	P*	Boněčko	využití pro obsluhu území
------	-----------------	----	---------	---------------------------

Dle odůvodnění Změny ÚP č. 4:

P* č. 1175 – změnová lokalita U03 (0,08 ha) Plocha pro veřejné prostranství je navržena k vytvoření podmínek k propojení ulice Boněčko II a Šípková. Zároveň jsou změnou vytvořeny i podmínky pro přístup k nezastavěným pozemkům určených

pro bydlení. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodloužení k rozvoji bydlení na stavebních pozemcích bude realizováno v ploše veřejného prostranství.

Plochy veřejných prostranství

„Plocha veřejného prostranství P* č. 1175 (změnová lokalita U03) vytváří podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková a k zajištění přístupu k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z konkrétní situace v území a nemá variantní řešení, protože v řadě případů bylo řešení prověřeno podrobnější dokumentací.“

A dále „Pozemky parc. č. [REDAKCE] a části pozemků parc. č. [REDAKCE]

[REDAKCE] jsou vymezeny jako zastavitelná plocha pro veřejné prostranství

- zejména propojující chodník. Zastavitelná plocha vytváří obecně **podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková**. Zároveň jsou změnou vytvořeny podmínky i pro přístup k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Zastavitelná plocha je dotčena jednotnou kanalizací. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodloužení bude realizováno v ploše veřejného prostranství.“

Naše pozemky jsou dotčeny uvedenou změnou, jelikož jsou umístěny v bezprostředním sousedství navrhované změny.

Se změnou č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 nesouhlasíme, tato změna je nezákonná, jako vlastníci pozemku dotčeného změnou namítáme, že tato změna zcela svévolně a nezákonně zasahuje do našeho vlastnického práva a je způsobilá ním způsobit značnou újmu. Požadujeme, aby Pořizovatel změnu územního plánu Zlína označenou jako č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 z návrhu Změny ÚP č. 4 zcela vypustil.

V našem sousedství plánuje soukromá osoba - společnost TOP ZLIN RESIDENCES, s.r.o., IČ 08207909, na pozemcích p. č. [REDAKCE], vše k. ú.

Příluky u Zlína, obec Zlín realizovat obytný soubor staveb („**Obytný soubor**“). Jedná se o bytové domy velké objemové plochy.

Uvedený záměr developera v nesouladu s platným územním plánem a nemůže být v dané lokalitě vůbec povolen a realizován. Výstavba rozsáhlého bytového komplexu, je zcela v rozporu s územním plánem (plocha k individuálnímu bydlení) a zákonem - viz vizualizace společnosti ARCHZONE architects, s.r.o. (<https://www.archzone.cz/bytovy-komplex-zlin-bonecko-ii/>). Záměr též nevyhovuje pro lokalitu Boněcko výškové regulaci zástavby - max. 1NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví. Je naprosto zřejmé, že obytný soubor není rodinným domem a nemůže být v lokalitě umístěn.

V aktuálních podmínkách územního plánu pro lokalitu Boněcko platí regulativy využití území jako plocha BI (individuální bydlení), tj. využití území pro bydlení, s dvěma doplňujícími podmínkami (a) bude řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství a (b) výšková regulace zástavby - max. 1NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví. Obě tyto podmínky není záměr developera způsobilý splnit. V území plánuje vystavět v rozporu s aktuálním územním plánem bytové domy (tj. mimo způsob využití), nad rámec výškové regulace a bez obsluhy ze stávajících veřejných prostranství. Stávající stav je přitom zcela dostačující pro realizaci rodinných domů dle aktuální způsobu využití ploch BI, nikoliv pro výstavbu bytových domů, která dle aktuálního územního plánu není v lokalitě možná.

Dále upozorňujeme Pořizovatele na to, že dle nálezu Ústavního soudu sp. Zn. II. ÚS 268/06 „*Existují-Ji jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (zajištění komunikačního spojení nemovitostí), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.*“

Uvedená změna č. 1175 evidentně není nezbytná, protože přístup k rodinným domům je zajištěn, žádná komunikační potřeba není dána. Stejně tak přístup na pozemky pro případnou budoucí výstavbu individuálního bydlení lze zajistit jiným způsobem, a to přístupem z ulice Boněcko II. Dle aktuálního územního plánu navíc není možné v území BI umísťovat záměry bytových domů. Lokalita Boněcko je koncipována jako území rodinných domů a její charakter musí být takto nadále chráněn. Náklady vynaložené objednatel na pořízení této změny územního plánu nebyly vynaloženy hospodárně, a tím bylo porušeno ustanovení § 19 (1) j) StavZ.

S ohledem na výše uvedené máme dojem, že plánovaná změna č. 1175 má sloužit pro záměry jednoho soukromého subjektu a pro realizaci jeho stavebního záměru v dané lokalitě, který představuje nepřipustné využití dle aktuálního územního plánu, výstavba hromadného bydlení v lokalitě je totiž evidentně činnost, která „*nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*“. Jsme přesvědčeni, že realizace staveb dopravní obslužnosti bezesporu takové vlivy mít bude. I z tohoto důvodu je namítaná změna ÚP nezákonná.

Stejně tak je podmínkou územního plánu, aby byla řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství, a není možné toto obcházet změnou územního plánu jen proto, že to potřebuje soukromá osoba pro realizaci svého soukromého záměru, a to na úkor nás, jako soukromých osob, které v dané lokalitě dlouhodobě žijeme, neoprávněným zásahem do našich vlastnických práv.

Náš dojem, že navržená změna č. 1175 má sloužit výlučně pro potřeby soukromého subjektu pro jeho záměry bytové výstavby na sousedních pozemcích potvrzuje i odůvodnění Změny ÚP č. 4, které uvádí, že „v k.ú. Příluky u Zlína je navržena plocha veřejného prostranství P* č. 1175 (změnová lokalita U03), čímž jsou vytvořeny podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková a k zajištění přístupu k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Plocha představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda (0,02ha) a trvalý travní porost (0,06 ha) v V. třídě ochrany ZPF. Jedná se o půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely.“

Je naprosto skandální, že pořizovatel, resp. zhotovitel Změny č. 4 ÚP otevřeně konstatuje, že navrhuje uvedenou změnu pro potřeby soukromého subjektu a jeho plánovanou výstavbu. Pokud by se pořizovatel a zhotovitel řádně seznámili s poměry v lokalitě, bylo by jim zřejmé, že přístup k pozemkům již zajištěn je, propojení ulic Boněcko II a Šípková není potřebné, je nevhodné a není zde žádný oprávněný veřejný zájem na realizaci takového spojení, protože toto spojení je žádoucí a potřebné jen pro výše uvedený soukromý subjekt a jeho záměr výstavby v rozporu s platným územním plánem. Je zřejmé, že rovněž část odůvodnění „Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z konkrétní situace v území a nemá variantní řešení“ neodpovídá skutečnosti. Stejně tak „využití pro obsluhu území“ je velmi vágní pojem a je zřejmé, že vlastně ani Pořizovatel si není jist účelem, proč je změna prováděna. Na využití pozemků v rámci uvedené změny pro obsluhu území developera jistě není dán žádný veřejný záměr a přijetí takové změny je mimo pravomoc Pořizovatele mu svěřenou stavebním zákonem a principy a cíli územního plánování. Pokud se soukromá osoba rozhodne realizovat svůj stavební záměr, musí si pro tento záměr zajistit pozemky a práva, které požaduje stavební zákon, a aktuální územní plán. Navíc navržená změna č. 1175 představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda (0,02ha) a trvalý travní porost (0,06 ha). Nesouhlasíme s odůvodněním Změny ÚP č. 4, že jedná se o půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely, zejména pak u orné půdy. Navržená změna č. 1175 totiž není vůbec hospodárná, naopak jedná se naprosto nevhodné nakládání s veřejnými prostředky .

Domníváme se, že v rozporu s § 19 StavZ nebyly prověřeny a posouzeny zejména vzhledem k výše uvedené změně č. 1175 potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání, veřejné zdraví atd. Zastavitelné plochy nejsou Změnou ÚP č. 4 (minimálně vzhledem k této změně) vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Uvedená změna Územního plánu Zlína č. 1175 v této lokalitě není důvodná. Není zde dán žádný veřejný zájem a důvod pro takový závažný zásah do našeho vlastnického práva. Pokud by byla změna přesto takto schválena, jsme přesvědčení, že musí být pro nezákonnost v rámci soudního přezkumu zrušena. Považujeme tuto změnu a potažmo celou Změnu ÚP č. 4 nezákonnou, nedůvodnou a zmatečnou.

Zařazení pozemků uvedených ve změně č. 1175 do ploch P* (veřejného prostranství) představuje nepřiměřený zásah do našeho vlastnického práva, neboť neexistuje žádný legitimní veřejný zájem na tom, aby byla tato plocha převedena z plochy individuálního bydlení do plochy veřejného prostranství, naopak tato plocha individuálnímu bydlení slouží. Pořizovatel si počínal při zařazení pozemku podatelů do ploch veřejného prostranství zcela svévolně a v rozporu se stávajícím využitím tyto pozemky zařadil do těchto ploch. Pokud schválené funkční využití pozemků neodpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání, je i dle judikatury Nejvyššího správního soudu vlastník pozemků opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech.

Požadujeme tedy úplné vypuštění uvedené změny č. 1175 - změnová lokalita U03 ze Změny ÚP č. 4 v celém jejím rozsahu.

Návrh na rozhodnutí

Nebude rozhodováno

Tato část námítky směřuje do té části, která není předmětem vydání změny č.4A a proto o ní bude rozhodnuto až při vydání změny č.4B.

Celé podání vyhodnoceno po dílčích částech bylo vyhodnoceno jako námítka, neboť podatel je vlastníkem pozemků v lokalitě s ozn. U03 a je tedy dotčen návrhem změny.

2. Námítky proti změně v KAPITOLE C, odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367 a proti změně v odst. 6.1 Změny ÚP č. 4 (text návrhu změny 04)

V aktuálním územním plánu Zlína je plocha Boněcko vedena jako plocha BI (individuální bydlení), tj. využití území pro bydlení, s dvěma doplňujícími podmínkami (a) bude řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství a (b) výšková regulace zástavby - max. 1NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví.

Plocha BI je v aktuálním územním plánu vymezena jako:

Plochy bydlení individuálního - BI

Hlavní využití: - bydlení v rodinných domech a vilách

Přípustné využití: - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky sídelní zeleně - pozemky veřejných prostranství - pozemky souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000m² prodejní plochy)

Nepřípustné využití: - činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Změna ÚP č. 4 navrhuje dvě zásadní změny, které velmi negativně zasahují do charakteru dané lokality.

a) V kapitole F., v podmínkách pro využití ploch bydlení individuálního - BI, se navrhuje vložení nově podmíněně přípustného využití v tomto znění:

"Podmíněně přípustné využití:

- stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí"

b) V kapitole C., odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367, se ve sloupci s doplňujícími podmínkami pro využití, kde navrhuje doplnění nového bodu v tomto znění: „zohlednit výsledky evidované územní studie“.

Tímto podáváme proti těmto změnám námitky. S navrženými změnami nesouhlasíme a zcela je odmítáme. Nesouhlasíme s výstavbou staveb hromadného bydlení v ploše bydlení individuálního, zejména v naší lokalitě Boněcko, a požadujeme, aby vymezení plochy BI zůstalo stejné jako dosud, a výše uvedené změny v odst. a) a b) výše byly ze Změny ÚP č. 4 zcela vypuštěny.

Navržené změny územního plánu jsou nedůvodné a nezákonné. Pro jednotlivé plochy jsou dány regulativy, a pro stavby hromadného bydlení slouží v aktuálním územním plánu plochy bydlení hromadného (BH). Je evidentní, že vymezení ploch BI má sloužit k ochraně charakteru místní zástavby rodinných domů a vil, a nemá být narušováno výstavbou bytových domů pro hromadné bydlení. Navržené úpravy jsou nedůvodné a nezákonné, obcházejí dosavadní územní regulaci. Navíc, pro plochu BI jsou nepřipustným využitím činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, což projekty hromadného bydlení (bytových domů apod.), zejména v lokalitě Boněcko, zcela jistě jsou. Navržené změny nechrání území před negativními vlivy záměrů na území, naopak území Boněcko těmto negativním vlivům vystavují a jsou tak v rozporu s úkoly a cíli územního plánování dle StavZ.

Navržené podmíněně využití navíc považujeme za zmatečné, neboť dle vymezení plochy BI v územním plánu je zřejmé v ploše BI dle aktuálního znění územního plánu nemohou být dosud umístěny žádné plochy pozemků staveb hromadného bydlení.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Text „existující stavby“ byl vysvětlen v odůvodnění, že se jedná o povolené stavby, protože jinak to není ani možné, nepovolená stavba podle platné legislativy nemůže existovat. Ani u jiných přípustných staveb napříč celého územního plánu není nikde vyzvednuto, že se jedná o povolené stavby, je to samozřejmé. Doplnění podmíněně přípustnosti povolených bytových domů bylo do ploch bydlení individuálního doplněno z důvodu povinnosti mít stabilizované (stavové) plochy a jejich funkční využití v souladu se skutečným stavem v území.- V plochách individuálního bydlení se nachází i bytové domy, které ne vždy lze na první pohled odlišit od rodinných domů, a ne vždy jsou v takovém rozsahu, aby pro ně bylo účelné vymezit samostatnou funkční plochu (samostatné plochy se vymezují zpravidla od 2000 m²). Typickým případem jsou ve čtvrti Letná umístěné tzv. „čtvrtdomky“, tedy typizované stavby pro bydlení z baťovské éry, které mají dvě nadzemní podlaží s plochou střechou a **zpravidla** čtyři bytové jednotky. Nejedná se tedy o rodinné domy a ani o územním plánem definované vily, které mohou mít maximálně 3 bytové jednotky. Takových typů staveb je v plochách rodinného bydlení více. Doplnění této podmínky nesouvisí s žádným konkrétním probíhajícím řízením stavebního úřadu. Opačně smyslem bylo, aby i stavbám řádně povolených bytových domů v plochách bydlení individuálního bylo umožněno jejich zhodnocování či zvyšování komfortu bydlení, a to za výše uvedené podmínky „**zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí**“. V opačném případě by u bytových domů nespádajících pod pojem vila, byly možné pouze udržovací práce . Město má zájem na zachování kvality bytového fondu. V žádném případě se nejedná o možnost výstavby nových bytových domů, ale o existenci a zkvalitnění **stávajících**, tedy řádně povolených bytových domů. Odůvodnění bylo v tomto smyslu doplněno.

Dle aktuálně dostupných údajů rovněž nemáme informaci, že by pro dané území byla zpracována územní studie, tedy

předpokládáme, že tato by byla zpracována až po přijetí této změny, a tedy nemůžeme vědět, co by bylo obsahem uvedené studie. Tuto změnu tedy považujeme za neurčitou, nepřezkoumatelnou soudem, a tudíž nezákonnou a požadujeme její vypuštění.

V odůvodnění Změny ÚP č. 4 je uvedeno, že „pro plochu BI č. 367 je doplněna podmínka stanovující požadavek na zohlednění výsledků evidované územní studie. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. Územní studie je tedy územně plánovací podklad, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být zohledňován při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona.“

Tyto změny zásadním způsobem zasahují do našeho vlastnického práva, a působí nám značnou újmu. Naše pozemky jsou těmito změnami přímo dotčeny. Pokud nebude územní studie zpracována, nebude možné realizovat v území stavební záměry, a to se může týkat velkého počtu občanů města Zlína. Navíc nevíme, co by mělo být obsahem studie a jak bude zpracována, tedy toto řešení zcela odmítáme. Není možné, abychom jako občané Zlína byli vystavováni takové nejistotě.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Právě to, že podatel nemá informaci o tom, že na území k.ú.Přiluky je zpracována územní studie pro nové návrhové lokality bylo důvodem, proč tato podmínka byla vložena do textové části územního plánu.

Jedná se o nepochopení smyslu celého textu, který říká, že se mají zohlednit výsledky zaevidované územní studie.

Územní studie se pořizují podle §30 stavebního zákona a slouží jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie prověřuje a posuzuje možnosti řešení vybraných problémů, zejména rozvoj veřejné infrastruktury územních systémů ekologické stability atd. pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah cíle a účel. Dle odst.5 pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle §25, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti tj. na portále Ústavu územního rozvoje. Pouze takovéto studie jsou podkladem pro rozhodování v území. Podmínky zpracování územní studie se ukládají u nových zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že s odstupem času se u většiny ploch studie pořídila a zaevidovala, podmínka zpracování z územního plánu vypadla. Občané se tak o tom, že je v lokalitě studie zpracována nedozvěděli a stávalo se, že dokumentace pro konkrétní stavbu byla zpracována v rozporu s touto studií. Aby město předešlo tomu, že občané neměli informaci o zpracovaných územních studiích, za které město vynakládá značné finanční prostředky, neboť má zájem na tom, aby výstavba v nových lokalitách měla řád, bylo navrženo projektantem řešení, kdy u všech ploch, kde tyto studie **existují nebo jsou podmínkou zástavby**, byla poznámka o tom, že se studie mají zohlednit, čili brát zřetel na jejich existenci.

V odůvodnění stojí:

*Pro plochy BI č. 50, B č. 118, BI č. 227, BH č. 242, SO.2 č. 298, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, BI č. 375b, BI č. 375c, BI č. 374d, BI č. 376, BI č. 439, BI č. 454, BI č. 457, BI č. 488, BI č. 489, BI č. 501, SO č. 950 je doplněna podmínka stanovující požadavek na **zohlednění výsledků evidované územní studie**. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. Územní studie je tedy územně plánovací podklad, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být **zohledňován** při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona.*

V řádce plochy BI 367 je tedy doplněna podmínka „zohlednit výsledky evidované územní studie“ z toho důvodu, aby byla informace o zaevidované územní studii (v tomto případě ÚS Ronzovy paseky – Záhoří) k dispozici bez toho, aby bylo potřeba zvláště nahlížet do evidence územně plánovací činnosti, případně procházel jednotlivé územní studie zveřejněné na webových stránkách města Zlína.

V případě dané územní studie a dotčené návrhové plochy BI 367 je potřeba upozornit, že z pozemků ve vlastnictví namítajících je součástí plochy BI 367 pouze nepatrný (33m²) pozemek parc. č. 1385/15, který navíc není obsažen v řešeném území územní studie Ronzovy Paseky – Záhoří. Namítající tak nejsou tímto ustanovením nijak dotčeni na svých hmotných právech. Tato studie byla navíc zaevidována již v roce 29.1.2019 viz http://www.uur.cz/iLAS/ilas_tiskRL2018.asp?RC_UPD=72651308

Odůvodnění bylo v tomto duchu doplněno.

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje určují požadavky na konkretizaci formulovaných cílů a úkolů územního plánování, mezi nimi též zabezpečení kvality života obyvatel. Uvedenými změnami bude kvalita našeho života, ale i života v celém Zlíně, kde se nachází plochy BI, zásadním způsobem narušena a ztížena. Záměry hromadného bydlení by měly negativní dopady na hluk, provoz, zastínění v naší i jiných lokalitách. Dojde k zvýšení hlukové a zdravotní zátěže, zhoršení

stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv, poklesu ceny našich nemovitostí.

V odůvodnění Změny č. 4 se uvádí, že byly posouzeny „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.

Je respektováno, územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro odpovídající úroveň veřejné infrastruktury včetně veřejné zeleně. Socioekonomické vztahy a zabezpečení kvality života jsou podporovány nastavením přípustných činností jednotlivých funkčních ploch. Změnou není negativně ovlivněno." Naopak, Změnou ÚP č. 4 byl proveden pravý opak, tedy Změna č. 4 není v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje.

Obě výše uvedené námítky, s ohledem na jejich do práv vlastníků, se vztahují k celé Změně ÚP č. 4.

S ohledem na výše uvedené požadujeme vypuštění (i) změny územního plánu Zlína označené jako č. 1175 (změnová lokalita U03) a (ii) změny v KAPITOLE C, odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367 a (iii) změny v odst. 6.1 Změny ÚP č. 4 (text návrhu změny 04) "Podmíněně přípustné využití plochy BI" ze Změny ÚP č.4.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Z námítky není zřejmé v čem není změna v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje. Soulad územního plánu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje posuzuje nadřízený orgán územního plánování. Pořizovatel obdržel ke změně stanovisko pod č.j. KUZZL 49221/2022 kde krajský úřad, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín 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. Ostatní bylo zdůvodněno výše.

Tyto námítky podáváme proto, aby se s nimi mohl Pořizovatel seznámit před veřejným projednáním, a mohl námitkou napadené změny územního plánu Zlína vypustit ze Změny ÚP č. 4 již během veřejného projednání.

Zároveň si ponecháváme právo výše uvedené námítky a jejich odůvodnění dále rozšířit nebo detailněji odůvodnit, případně doplnit další námítky proti Změně ÚP č. 4, na základě veřejného projednání v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání změny územního plánu.

H10. MUDr. Pavel Pilař

Námítka ze dne 13. 4. 2022, doplněna dne 21. 4. 2022

Jsem vlastníkem nemovitosti č.p. 208, která se nachází na pozemku s parc. č. st. [REDAKCE]. dále jsem vlastníkem přilehlých pozemků parc. č. [REDAKCE] vše v k.ú. Příluky u Zlína, v obci Zlín. Na zmíněných pozemcích se nachází rodinný dům a zahrada.

Jako vlastník pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína („Změna ÚP“) v zákonné lhůtě tímto následující námítky:

1. Námítka proti změně č. 1175 (změnová lokalita U03), k.ú. Příluky u Zlína dle Změny ÚP

Změna ÚP se dotýká výše uvedených pozemků v mém vlastnictví, zejména **pozemku p.č. [REDAKCE]** a to konkrétně změnou č. 1175, (změnová lokalita U03), jež zasahuje do mých pozemků a která spočívá ve změně využití z plochy BI (bydlení individuální) na plochu P* (veřejné prostranství).

Navrhovaná změna je nezákonná a zcela svévolně a nezákonně zasahuje do mého vlastnického práva, a to z následujících důvodů:

a) Textová část odůvodnění Změny ÚP je v rozporu s Hlavním výkresem

Navrhovaná plocha P* č. 1175 (veřejné prostranství), resp. změnová lokalita U03, („Plocha č. 1175“) se dle odůvodnění Změny ÚP rozkládá na pozemcích p.č. [REDAKCE] a části pozemků parc. č. [REDAKCE], vše v k.ú. Příluky u Zlína. Tomu však neodpovídá vymezení v Hlavní výkresové části, podle které má Plocha č. 1175 zasahovat zásadním způsobem i do mého pozemku p.č. [REDAKCE], k.ú. Příluky u Zlína („**Pozemek**“), a to v rozsahu 150-200 m².

Plocha č. 1175 má být dle odůvodnění Změny ÚP vymezena „pro účely vybudování spojovacího chodníku mezi ulicemi Boněcko II a ul. Šípkovou, který se zde v současné době nachází jako vyšlapaný“. Upozorňuji, že na mém Pozemku se

žádný vyšlapaný chodník nenachází, celá zahrada je a odjakživa byla řádně oplocena.

Podle odůvodnění Změny ÚP se evidentně nepočítá s tím, že by měla Plocha č. 1175 zasahovat do Pozemku, což odpovídá také faktické situaci v terénu. Hlavní výkres je však s textovou částí odůvodnění Změny ÚP v rozporu a vymezuje Plochu č. 1175 odlišně.

Již tento nesoulad mezi hlavními dokumenty Změny ÚP způsobuje nezákonnost a zmatečnost navrhované změny a dokresluje absolutní svévolnost a nezáměr pořizovatele při přípravě Změny ÚP.

b) Na Ploše č. 1175 se žádné veřejné prostranství nenachází

Změna ÚP mění využití pozemků v rozsahu Plochy č. 1175 a zcela svévolně a nezákonně je prohlašuje za veřejné prostranství. V tomto území se však žádné veřejné prostranství nenachází a nikdy tomu tak nebylo.

Pozemek p.č. [REDAKCE] je ve vlastnictví mé rodiny od nepaměti. Po celou dobu slouží jako soukromá zahrada, která je odjakživa řádně oplocená. Pozemek nebyl nikdy veřejně přístupný a jeho vlastníci k obecnému užívání nikdy neudělili souhlas.

Je zřejmé, že Pozemek není veřejným prostranstvím, a ani dle zákona jím být nemůže, neboť „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání...” Pozemek není žádným z uvedených pozemků, je soukromým pozemkem a neslouží k obecnému užívání. **Bez výslovného souhlasu a dohody s vlastníkem Pozemku, nelze v žádném případě změnu č. 1175 (změnová lokalita U03) realizovat. Tato změna je nezákonná, a já, jakožto vlastník dotčeného Pozemku uvedenou změnu rozporuji a nesouhlasím s ní.**

Za veřejné prostranství by zřejmě bylo možné považovat sousední pozemky p.č. [REDAKCE] a [REDAKCE], které nejsou oplocené a vždy byly veřejně přístupné.

c) Změna ÚP zcela svévolně a nezákonně zasahuje do mého vlastnického práva

Vymezením Plochy č. 1175 jako veřejného prostranství dojde k zásadnímu zásahu do vlastnického práva k Pozemku a způsobení značné újmy, aniž by tento zásah byl přiměřený, důvodný či vůbec nutný.

Dle odůvodnění Změny ÚP je účelem změny vymezení propojující komunikace a vytvoření přístupu k zastavitelným pozemkům. Zdůrazňuji, že veškeré nemovitosti, které se v této lokalitě nacházejí, už mají přístup zajištěn. Jediné dosud nezastavěné pozemky v této lokalitě jsou parcely p.č. [REDAKCE], vše k. ú. Příluky u Zlína, které jsou ve vlastnictví soukromé developerské společnosti Top Zlín Residences s.r.o., IČ 08207909, která na nich hodlá vybudovat bytový komplex („Bytový komplex“).

Záměr developera vybudovat na pozemcích Bytový komplex za účelem vlastního zisku není veřejný zájem, pro který by bylo možné zasahovat do pozemků sousedních vlastníků a omezovat jejich vlastnická práva. Developerské společnosti navíc nic nebrání v tom, aby si přístupovou cestu zřídila po svých vlastních pozemcích z ulice Boněcko II. Jednalo by se o vhodnější variantu i z technického hlediska (dále viz. bod 4 této námítky). Vymezení Plochy č. 1175 dle návrhu Změny ÚP není nezbytné, důvodné ani technicky vhodné.

Výše uvedené závěry vychází i z ustálené soudní praxe správních soudů a Ústavního soudu. Dle nálezu Pléna Ústavního soudu Pl.ÚS 21/02 ze dne 22. 3. 2005, 211/2005 Sb. Ústavní soud judikoval, že „vlastníci mají možnost se bránit před svévolným rozhodováním obce o veřejném prostranství.”

Jak uvádí ve svém rozhodnutí sp.zn. 6 Ao 8/2011- 74 Nejvyšší správní soud „v procesu územního plánování je třeba zachovat princip právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.”

Dle dalšího nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06 platí, že „existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (zajištění komunikačního spojení nemovitostí), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát přednost omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.”

V daném případě je zřejmé, že účelu je možné dosáhnout jinak, neexistuje zde žádný veřejný zájem, a Pozemek není předmětem veřejného užívání. Uvedená změna není nezbytná, protože přístup k rodinným domům je zajištěn, žádná komunikační potřeba není dána. Stejně tak přístup pro budoucí výstavbu Bytového komplexu lze zajistit jiným způsobem nenarušujícím vlastnictví třetích osob.

Navíc navržená změna č. 1175 představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda (0,02ha) a trvalý travní porost (0,06 ha). Dle odůvodnění Změny ÚP se údajně jedná se o „půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely”. **Toto tvrzení pořizovatele Změny ÚP je nepravdivé a zavádějící. Pozemek byl odjakživa užíván mou rodinou pro hospodářské a zemědělské účely (pěstování plodin, chov domácích zvířat). Kdyby se pořizovatel Změny ÚP obtěžoval zjistit si skutečné poměry v dané lokalitě a užívání pozemků, nemohl by toto tvrdit.** Nadto, pořizovateli Změny ÚP těžko přísluší nařizovat občanům, jakým způsobem mají využívat svůj majetek.

Uvedená změna územního plánu Zlína č. 1175 v této lokalitě není důvodná. Pořizovatel Změny ÚP v dokumentaci nijak neodůvodňuje závažnost zásahu do mého vlastnického práva ani veřejný zájem na této změně (odůvodnění Změny ÚP Pozemek jako dotčený dokonce vůbec neuvádí). Pokud by byla změna přesto takto schválena, jsem přesvědčen, že bude pro nezákonnost v rámci soudního přezkumu zrušena. **Považuji tuto změnu a potažmo celou Změnu ÚP za nezákonnou také pro nedostatek důvodů.**

d) Zřízení komunikace v místě Plochy č. 1175 není technicky proveditelné bez způsobení závažných škod na okolních pozemcích

Z návrhu je evidentní, že na Ploše č. 1175 se počítá se zřízením komunikace i pro dopravní prostředky (využití Plochy č. 1175 pro obsluhu území a jako přístupová cesta, šířka Plochy č. 1175 odpovídající šířce komunikace v ul. Šípková). Tak vyplynulo ostatně i z veřejného projednání Změny ÚP. **Vybudování pozemní komunikace v tomto místě není technicky možné bez závažného poškození okolních pozemků.**

Mezi pozemky p.č. 1 [redacted] kde má vést spojující komunikace, je několikametrový prudký sráz. Vybudování komunikace na tomto místě by téměř jistě způsobilo sesuv půdy a tím závažné poškození, ne-li znehodnocení obou pozemků.

Nad rámec výše uvedeného upozorňuji, že komunikace v ul. Šípková je už nyní v havarijním stavu a sesouvá se na můj Pozemek. Jakékoli její větší zatížení (ať dalšími auty nebo dokonce těžší technikou při budování stavby dopravní obslužnosti) způsobí sesuv komunikace na Pozemek.

Tyto skutečnosti by byly pořizovateli Změny ÚP známy, kdyby si v souladu se zákonem zjistil skutečné poměry v území, případně dotčené vlastníky kontaktoval. Jelikož se však pořizovatel a zhotovitel Změny ÚP ani nepokusili zjistit skutečné poměry, porušili tak úkoly územního plánování dle § 19 StavZ, zejména pak úkoly „zjišťovat a posuzovat stav území“ a „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území“

Zařazení Pozemku do Plochy č. 1175 (veřejného prostranství) představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, neboť neexistuje žádný legitimní veřejný zájem na tom, aby byla tato plocha převedena z plochy individuálního bydlení do plochy veřejného prostranství, naopak tato plocha individuálnímu bydlení slouží. Touto změnou by mi byla způsobena nevratná významná újma. Pokud schválené funkční využití pozemků neodpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání, je i dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vlastník pozemků opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech a náleží mu náhrada způsobené škody.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Nebude rozhodováno

Tato část námítky směřuje do té části, která není předmětem vydání změny č.4A a proto o ní bude rozhodnuto až při vydání změny č.4B.

Celé podání vyhodnoceno po dílčích částech bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel je vlastníkem pozemků v lokalitě s ozn. UO3 a je tedy dotčen návrhem změny.

2. Námitky proti (i) změně v KAPITOLE C, odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367 a (ii) proti změně v KAPITOLE F) odst. 6.1 Změny ÚP (v dokumentu: text návrhu Změny ÚP)

Identifikace území dotčeného námitkou: všechna území ploch BI v lokalitě Boněčko, zejména pak plocha pozemků parc. č. st. 270, na němž se nachází rodinný dům a dále pozemků parc. č. [redacted], vše v k.ú. Příluky u Zlína.

V aktuálním územním plánu Zlína je plocha Boněčko vedena jako plocha BI (individuální bydlení), tj. využití území pro bydlení, s dvěma doplňujícími podmínkami (a) bude řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství a (b) výšková regulace zástavby - max. 1 NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví.

Plocha BI je v aktuálním územním plánu vymezena jako:

Plochy bydlení individuálního - BI

Hlavní využití: -bydlení v rodinných domech a vilách

Přípustné využití: - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky sídelní zeleně

- pozemky veřejných prostranství - pozemky souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000m2 prodejní plochy)

Nepřípustné využití: - činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Změna ÚP navrhuje dvě zásadní změny, které velmi negativně zasahují do charakteru dané lokality.

- a) V kapitole F., v podmínkách pro využití ploch bydlení individuálního - BI, se navrhuje vložení nově podmíněně přípustného využití v tomto znění:

"Podmíněně přípustné využití:

- stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí"

b) V kapitole C., odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367, se ve sloupci s doplňujícími podmínkami pro využití, kde navrhuje doplnění nového bodu v tomto znění: **„zohlednit výsledky evidované územní studie“**.

Tímto podávám proti těmto změnám námitky. S navrženými změnami nesouhlasím a zásadně je odmítám. Nesouhlasím s výstavbou staveb hromadného bydlení v ploše bydlení individuálního, zejména v lokalitě Boněcko, a požaduji, aby vymezení plochy BI zůstalo stejné jako dosud, a výše uvedené změny v odst. a) a b) byly ze Změny ÚP zcela vypuštěny.

Navržené změny územního plánu jsou nedůvodné a nezákonné. Pro jednotlivé plochy jsou dány regulativy, a pro stavby hromadného bydlení slouží v aktuálním územním plánu plochy bydlení hromadného (BH). **Je evidentní, že vymezení ploch BI má sloužit k ochraně charakteru místní zástavby rodinných domů a vil, a nemá být narušováno výstavbou bytových domů pro hromadné bydlení. Navržené úpravy jsou nedůvodné a nezákonné, obcházejí dosavadní územní regulaci.** Navíc, pro plochu BI jsou nepřipustným využitím činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, což projekty hromadného bydlení (bytových domů apod.), zejména v lokalitě Boněcko, zcela jistě jsou. Navržené změny nechrání území před negativními vlivy záměrů na území, naopak území Boněcko těmto negativním vlivům vystavují a jsou tak v rozporu s úkoly a cíli územního plánování dle StavZ.

Navržené podmíněně využití navíc považuji za zmatečné, neboť dle vymezení plochy BI v aktuálním územním plánu nemohou být nově umístěny žádné plochy pozemků staveb hromadného bydlení. Pokud se mělo jednat dle vyjádření pořizovatele na veřejném projednání pouze o existující stavby, již postavené na pozemcích, jedná se o nezákonný postup, jelikož tyto stavby nemohou být na ploše BI dle stávajícího územního plánu vůbec umístěny.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Text „existující stavby“ byl vysvětlen v odůvodnění, že se jedná o povolené stavby, protože jinak to není ani možné, nepovolená stavba podle platné legislativy nemůže existovat. Ani u jiných přípustných staveb napříč celého územního plánu není nikde vyzvednuto, že se jedná o povolené stavby, protože je to samozřejmé. Právní dokument jako je územní plán nemůže legalizovat nepovolené stavby. Doplnění podmíněně přípustnosti existujících, tedy **povolených** bytových domů bylo do ploch bydlení individuálního doplněno z důvodu povinnosti mít stabilizované (stavové) plochy a jejich funkční využití v souladu se skutečným stavem v území. -V plochách individuálního bydlení se nachází i bytové domy, které ne vždy lze na první pohled odlišit od rodinných domů, a ne vždy jsou v takovém rozsahu, aby pro ně bylo účelné vymezit samostatnou funkční plochu (samostatné plochy se vymezují zpravidla od 2000 m²). Typickým případem jsou ve čtvrti Letná umístěné tzv. „čtvrtdomy“, tedy typizované stavby pro bydlení z baťovské éry, které mají dvě nadzemní podlaží s plochou střechou a **zpravidla** čtyři bytové jednotky. Nejedná se tedy o rodinné domy a ani o územním plánem definované vily, které mohou mít maximálně 3 bytové jednotky. Takových typů staveb je v plochách rodinného bydlení více. Doplnění této podmínky nesouvisí s žádným konkrétním probíhajícím řízením stavebního úřadu. Opačně smyslem bylo, aby i stavbám řádně povolených bytových domů v plochách bydlení individuálního bylo umožněno jejich zhodnocování či zvyšování komfortu bydlení, a to za výše uvedené podmínky **„zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí“**. V opačném případě by u bytových domů nespadaajících pod pojem vila **byly možné pouze udržovací práce**. Město má zájem na zachování kvality bytového fondu. V žádném případě se nejedná o možnost výstavby nových bytových domů, ale o existenci a zkvalitnění **stávajících**, tedy **řádně povolených** bytových domů. **Odůvodnění bylo v tomto smyslu doplněno.**

Dle aktuálně dostupných údajů rovněž nemám informaci, že by pro dané území byla zpracována územní studie, ani na to nebyli odpovědní pracovníci pořizovatele schopni odpovědět během veřejného projednání, tedy ani sami nevědí, k jakému území byla či nebyla zpracována studie. Tato by byla zpracována zřejmě až po přijetí Změny ÚP. Veřejnost tak nemůže vědět, co by bylo obsahem uvedené studie. Tato podmínka je navíc nezákonná, protože nespĺňuje podmínky § 43 StavZ. Stávající územní studie Ronzovy Paseky - Záhoří se k našemu území dle vyjádření Ing. arch. Tučka ze dne 04. 03. 2022 nevztahuje

V odůvodnění Změny ÚP je uvedeno, že „pro plochu BI č. 367 je doplněna podmínka stanovující požadavek na zohlednění

výsledků evidované územní studie. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. Územní studie je tedy územně plánovací podklad, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být zohledňován při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona."

Tyto změny zásadním způsobem zasahují do mého vlastnického práva, a působí mi značnou újmu. Mé pozemky jsou těmito změnami přímo dotčeny. Pokud nebude územní studie zpracována, nebude možné realizovat v území stavební záměry, a to se může týkat velkého počtu občanů města Zlína. Navíc nevíme, co by mělo být obsahem studie a jak bude zpracována, tedy toto řešení zcela odmítám. Není možné, abychom jako občané Zlína byli vystavováni takové nejistotě. Takto formulovaná podmínka je navíc nezákonná, protože nespňuje podmínky § 43 StavZ. **Tuto změnu tedy považuji za neurčitou, nepřezkoumatelnou soudem, a tudíž nezákonnou a požaduji její vypuštění.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Právě to, že podatel nemá informaci o tom, že na území k.ú. Příluky je zpracovaná územní studie pro nové návrhové lokality bylo důvodem, proč tato podmínka byla vložena do textové části územního plánu.

Jedná se o nepochopení smyslu celého textu, který říká, že se mají zohlednit výsledky zaevidované územní studie.

Územní studie se pořizují podle §30 stavebního zákona a slouží jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie prověřuje a posuzuje možnosti řešení vybraných problémů, zejména rozvoj veřejné infrastruktury územních systémů ekologické stability atd. pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah cíle a účel. Dle odst.5 pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle §25, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti tj. na portále Ústavu územního rozvoje. Pouze takovéto studie jsou podkladem pro rozhodování v území. Podmínky zpracování územní studie se ukládají u nových zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že s odstupem času se u většiny ploch studie pořídila a zaevidovala, podmínka zpracování z územního plánu vypadla. Občané se tak o tom, že je v lokalitě studie zpracována nedozvěděli a stávalo se, že dokumentace pro konkrétní stavbu byla zpracována v rozporu s touto studií. Aby město předešlo tomu, že občané neměli informaci o zpracovaných územních studiích, za které město vynakládá značné finanční prostředky, neboť má zájem na tom, aby výstavba v nových lokalitách měla řád, bylo navrženo projektantem řešení, kdy u všech ploch, kde tyto studie **existují nebo jsou podmínkou zástavby**, byla poznámka o tom, že se studie mají zohlednit, čili brát zřetel na jejich existenci.

V odůvodnění stojí:

*Pro plochy BI č. 50, B č. 118, BI č. 227, BH č. 242, SO.2 č. 298, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, BI č. 375b, BI č. 375c, BI č. 374d, BI č. 376, BI č. 439, BI č. 454, BI č. 457, BI č. 488, BI č. 489, BI č. 501, SO č. 950 je doplněna podmínka stanovující požadavek na **zohlednění výsledků evidované územní studie**. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. Územní studie je tedy územně plánovací podklad, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být **zohledňován** při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona.*

V řádce plochy BI 367 je tedy doplněna podmínka „zohlednit výsledky evidované územní studie“ z toho důvodu, aby byla informace o zaevidované územní studii (v tomto případě ÚS Ronzovy paseky – Záhoří) k dispozici bez toho, aby bylo potřeba zvláště nahlížet do evidence územně plánovací činnosti, případně procházel jednotlivé územní studie zveřejněné na webových stránkách města Zlína.

V případě dané územní studie a dotčené návrhové plochy BI 367 je potřeba upozornit, že z pozemků ve vlastnictví namítajících je součástí plochy BI 367 pouze nepatrný (33m²) pozemek parc. č. 1385/15, který navíc není obsažen v řešeném území územní studie Ronzovy Paseky – Záhoří. Namítající tak nejsou tímto ustanovením nijak dotčeni na svých hmotných právech. Tato studie je navíc zaevidována již v roce 29.1.2019 viz http://www.uur.cz/iLAS/ilas_tiskRL2018.asp?RC_UPD=72651308

Odůvodnění bylo v tomto duchu doplněno.

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje určují požadavky na konkretizaci formulovaných cílů a úkolů územního plánování, mezi nimi též zabezpečení kvality života obyvatel. Uvedenými změnami bude kvalita našeho života, ale i života v celém Zlíně, kde se nachází plochy BI, zásadním způsobem narušena a ztížena. Záměry hromadného bydlení by měly negativní dopady na hluk, provoz, zastínění v naší i jiných lokalitách. Dojde k zvýšení hlukové a zdravotní zátěže, zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich

vlastnických práv, poklesu ceny našich nemovitostí.

V odůvodnění Změny ÚP se uvádí, že byly posouzeny „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. Je respektováno, že územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro odpovídající úroveň veřejné infrastruktury včetně veřejné zeleně. Socioekonomické vztahy a zabezpečení kvality života jsou podporovány nastavením přípustných činností jednotlivých funkčních ploch. Změnou není negativně ovlivněno.“ **To však není pravda, Změnou ÚP byl proveden pravý opak. Změna ÚP není v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje.**

S ohledem na výše uvedené požadují vypuštění (i) změny územního plánu Zlína označené jako č. 1175 (změnová lokalita U03) a (ii) změny v KAPITOLE C, odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367 a (iii) změny v KAPITOLE F), odst. 6.1 Změny ÚP (text návrhu změny 04) "Podmíněně přípustné využití plochy BI" ze Změny ÚP.

V opačném případě se budu bránit prostřednictvím všech dostupných prostředků, a to včetně případného přezkumu opatření obecné povahy Nejvyšším správním soudem.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Z námítky není zřejmé v čem není změna v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje. Jde o nepochopení toho, proč bylo stávající hromadné bydlení dopracováno do pomínek plochy. Soulad územního plánu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje posuzuje nadřízený orgán územního plánování. Pořizovatel obdržel ke změně stanovisko pod č.j. KUZL 49221/2022 kde Krajský úřad odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasil s návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín 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. Ostatní bylo zdůvodněno výše.

3. Další námítky proti Změně ÚP

Identifikace území dotčeného níže uvedenými námitkami: všechna území řešená Změnou ÚP

- A. Dle veřejné vyhlášky oznamující veřejné projednání Změny ÚP ze dne 9. 3. 2022 je Změna ÚP projednávána tzv. zkráceným postupem dle ustanovení § 55b odst. 2. Tento postup je možné použít pouze v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepožijí. Změna ÚP musí být dále vyvěšena na úřední desce, a v souladu se správním řádem musí být obsah úřední desky zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup. V úřední desce zveřejněn dálkovým přístupem však nelze vyhledáváním Změnu ÚP nalézt, až následně ručně, stejně tak nelze nalézt u rozhodnutí zastupitelstva o schválení projednání Změny ÚP zkráceným postupem přílohu určující rozsah Změny ÚP. **Domnívám se tedy, že pořízení Změny ÚP zkráceným postupem nebylo řádně schváleno zastupitelstvem Města Zlína, a tedy nelze Změnu ÚP projednat zkráceným postupem, jedná se o závažný rozpor se StavZ, a z toho důvodu požadují, aby celá Změna ÚP byla zrušena.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Změna územního plánu je pořizována na základě několika usnesení zastupitelstva města. O pořízení nové změny územního plánu Zlína bylo prioritně rozhodnuto na zasedání zastupitelstva dne 18.6.2020 usn. Č. 12/12Z/2020. Další podněty na změny jsou součástí téže změny, o které bylo rozhodnuto, že bude pořizována zkráceným postupem. Ve Zprávě o uplatňování územního plánu je taxativně uvedeno, že změna z ní vyplývající, bude pořízena zkráceným postupem. Pořizovatel navíc z procesní opatrnosti nechal usnesení č. 15/15Z/2020 doplnit tak, aby byla zřejmá vůle zastupitelstva města, že i další požadavky na změnu v území budou pořízeny zkráceným postupem. Doplněné usnesení bylo přijato dne 23. 6. 2022 pod č.83/26Z/2022. Změna byla na úřední desce vystavena. O tom, že byla dohledatelná svědčí cca stovka připomínek, které k ní pořizovatel obdržel.

- B. Doručování návrhu Změny ÚP se dělo veřejnou vyhláškou. Z úřední desky umožňující dálkový přístup však není zřejmé, kdy byla veřejná vyhláška na této desce zveřejněna. **Domnívám se tedy, že nedošlo k řádnému zveřejnění návrhu Změny ÚP.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Na vyhlášce byl uveden datum zveřejnění: od 10.3. do 22.4.2022, potvrzení vyvěšení je doloženo ve spise.

- C. Veřejné projednání bylo veřejnou vyhláškou stanoveno na 14. 4. 2022 pozdě odpoledne v 15:30 hodin. Jedná se o termín přímo před zahájením velikonočních svátků, čímž došlo ke zkrácení lhůty 7 dnů k podání námitek na reálně 3 dny od veřejného projednání, tedy více jak polovina této lhůty připadá na svátky nebo dny pracovního volna/klidu. A navíc i ve zbývajících dny s ohledem na velikonoční svátky je činnost jak fyzických či právnických osob, tak správních orgánů tím spíše utlumena. Tato lhůta není s ohledem na specifické okolnosti (velikonoční svátky, nutnost zpracování námitek písemně apod.) přiměřená. Z rozhodnutí soudů plyne, že dotčené osoby musí mít možnost svá práva uplatňovat nejen formálně, ale i prakticky. S ohledem na zvolené datum projednání, které dle mého názoru bylo voleno záměrně, aby dotčení vlastníci měli ztížené podávání námitek, jsem byl zkrácen na mém právu podat námítka, krátká lhůta by se mohla projevit i na kvalitě a rozsahu námitek. Přitom měl Magistrát města Zlína možnost se výše uvedenému problému vyhnout, a to umístěním veřejného projednání do týdnu po Velikonocích. Vzhledem k tomu, že Magistrát města Zlína v oznámení o konání veřejného projednání výslovně uvedl, že k námítkám podaným po uvedené lhůtě se nepřihlíží, došlo k zásadnímu zásahu do mých práv jako dotčeného vlastníka, ale i všech ostatních dotčených vlastníků i osob podávajících připomínky. **Z tohoto důvodu je Změna ÚP projednána nezákonně a požadují její zrušení v celém rozsahu.**

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá

Jednalo se o řádný termín, v pracovní den po pracovní době tak, aby se projednání mohlo zúčastnit co nejvíce lidí, což se podle nabitě obřadní síně také zúčastnilo. Podle této teorie by mohla být projednání vypisována pouze mimo nadcházející svátky a prázdniny, kdy odjíždí na dovolenou postupně celé město. Nic takového však v zákoně **není. Projednání bylo vypísáno v souladu se zákonem a všechny termíny byly dodrženy. O průběhu projednání je udělán 20 ti stránkový záznam.**

- D. Nedůstojným a nezákonným vedením veřejného projednání ze strany pořizovatele jsem byl též zkrácen na svých právech. Odpovědní pracovníci/zástupci pořizovatele nebyli schopni odpovědět naše dotazy, žádným způsobem se nevyjádřili k první části námitek podaným před veřejným projednáním, byli zmatení ohledně ploch, a jaké změny se k pozemkům v mém vlastnictví vůbec vztahují. Nebyli si ani jisti, zda k danému území byla či nebyla vypracována územní studie, přestože změnu regulace územní studií sami navrhuji. Pokud si ani pořizovatel a zpracovatel nejsou jisti, co vlastně navrhuji a co se uplatní, jak si toho má být vědom občan (laik). Nikdo po nás nepožadoval podpis na záznam, tedy předpokládám, že vznesené námítka při veřejném projednání nebyly pořizovatelem nijak reflektovány. Stanoviska, námítka a připomínky podané před veřejným projednáním nebyly čteny ani jinak veřejně uvedeny v záznamu. Veřejné projednání bylo vedeno nezákonně a bylo zmatečné, požadují tedy zrušení celé Změny ÚP i z tohoto důvodu.

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá

Pořizovatel může doložit podrobný záznam z veřejného projednání, ze kterého je patrné, že vyjma otázky podjatosti, kdy nebylo zřejmé kdo je proti komu podjatý, bylo na všechny dotazy řádně odpovězeno. Pořizovatel v průběhu veřejného projednání žádné stanoviska neobdržel, opačně upozornil na to, že do záznamu nelze diktovat, vše se musí podat písemně. Záznam se nepodepisuje, protože se pořizuje po projednání a zaznamenává se jeho průběh.

- E. Územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet 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. To se v případě navržené Změny ÚP bezesporu neděje (je zde více problematických lokalit, u kterých pořizovatel nepřiměřeně preferuje soukromé zájmy nad zájmem veřejným (např. změnová lokalita U 03 (viz výše), U18 a P28). **Tato změna je tedy v rozporu s § 18 StavZ a proto má být celá Změna ÚP zrušena.**

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá

Z námítka není zřejmé, v čem rozpor spočívá. Změna byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány, hájící zájmy podle speciálních právních předpisů. Projednáno bylo to, co schválilo zastupitelstvo města.

H16. I [REDACTED]

Námítka ze dne 13. 4. 2022 doplněná dne 21. 4. 2022

jakožto vlastníci (SJM) pozemku parc. č. [REDACTED], v k.ú. Příluky u Zlína, jež je zapsán na LV č. 4881 pro k.ú. Příluky u Zlína, obec Zlín, a jež je dotčen návrhem změny č. 4 územního plánu Zlína a je předmětem nově navrhované zastavitelné plochy č. 1175 (změnová lokalita U03) Návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína, jež spočívá ve změně využití z plochy BI (bydlení individuální) na plochu P* (veřejné prostranství), a dále

jakožto vlastníci (SJM) pozemků parc. č. St. [REDACTED] a stavby Příluky, č.p. 424, rod.dům, na pozemku parc. č. St. [REDACTED] vše v k.ú. Příluky u Zlína, které jsou zapsány na LV č. 4881 pro k.ú. Příluky u Zlína a které jsou dotčeny návrhem změny č. 4 územního plánu Zlína, zejména pak návrhem řešení v KAPITOLE C, odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367, ve sloupci s doplňujícími podmínkami pro využití, kde doplňuje nový bod v tomto znění: „zohlednit výsledky evidované územní studie“ a v KAPITOLE F odst. 6.1 Návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína, kde se doplňuje podmíněně přípustné využití plochy BI

V souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („StavZ“) my, níže podepsaní manželé Zbrankovi, tímto podáváme jakožto vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem změny č. 4 územního plánu Zlína níže uvedené námítky k Návrhu změny č.4 územního plánu Zlína („Změna ÚP č. 4“ nebo „Změna č. 4“) pořizovatele Magistrátu města Zlína, Středisko územního plánování, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín („Pořizovatel“).

1. Námítky proti nově navržené zastavitelné ploše č.1175 (změnová lokalita U03), k.ú. Příluky u Zlína dle Změny ÚP č. 4, jež spočívá ve změně využití z plochy BI (bydlení individuální) na plochu P* (veřejné prostranství),

Identifikace území dotčeného námítkou: území plochy č. 1175 (změnové lokality U03) dle Změny ÚP č. 4

1	Příluky u	Boněčko	využití pro obsluhu území
---	-----------	---------	---------------------------

Dle odůvodnění Změny ÚP č. 4:

P* č. 1175 – změnová lokalita U03 (0,08 ha) Plocha pro veřejné prostranství je navržena k vytvoření podmínek k propojení ulice Boněčko II a Šípková. Zároveň jsou změnou vytvořeny i podmínky pro přístup k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodlužování k rozvoji bydlení na stavebních pozemcích bude realizováno v ploše veřejného prostranství.

Plochy veřejných prostranství

„Plocha veřejného prostranství P* č. 1175 (změnová lokalita U03) vytváří podmínky k propojení ulic Boněčko II a Šípková a k zajištění přístupu k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z konkrétní situace v území a nemá variantní řešení, protože v řadě případů bylo řešení prověřeno podrobnější dokumentací.“

A dále „Pozemky parc. č. [REDACTED] a části pozemků parc. č. [REDACTED] jsou vymezeny jako zastavitelná plocha pro veřejné prostranství

- zejména propojující chodník. Zastavitelná plocha vytváří obecně **podmínky k propojení ulic Boněčko II a Šípková**. Zároveň jsou změnou vytvořeny podmínky i pro přístup k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Zastavitelná plocha je dotčena jednotnou kanalizací. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodlužování bude realizováno v ploše veřejného prostranství.“

Pro nově navrhované zastavitelné plochy a navržené změn, úpravy a doplnění k regulativům příslušných ploch používáme někdy v textu pro zjednodušení označení změna. Pro zamezení pochybnostem uvádíme, že se jedná o navržené změny územního plánu Zlína Změnou ÚP č. 4, i sám pořizovatel v textové části uvádí, že se jedná např. o „změnovou lokalitu“.

S nově navrhovanou zastavitelnou plochou č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 nesouhlasíme, tato změna je nezákonná, jako vlastníci dotčeného pozemku parc. č. [REDACTED] v k.ú. Příluky u Zlína namítáme, že tato změna zcela svévolně a nezákonně zasahuje do našeho vlastnického práva a je způsobilá nám způsobit značnou újmu, navíc se jedná o zjevně nepřiměřený zásah do vlastnického práva.

Požadujeme, aby Pořizovatel nově navrhovanou zastavitelnou plochou územního plánu Zlína označenou jako č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 z návrhu Změny ÚP č. 4 zcela vypustil., potažmo celou Změnu ÚP č. 4 zrušil (viz důvody v části 3 níže), v opačném případě se budeme bránit prostřednictvím všech dostupných

prostředků, a to včetně případného přezkumu opatření obecné povahy ve správním soudnictví.

Navrženou plochou č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 totiž dochází mimo jiné též ke změně využití pozemku parc. č. 1 [redacted] v k.ú. Příluky u Zlína („Zahrada“) v našem vlastnictví, a to zcela svévolně. Navrhuje se změna využití Zahrady z plochy individuální bydlení (BI) na plochu veřejného prostranství (P*).

Zde se ohrazujeme proti informacím a sdělením uvedeným ve Změně ÚP č. 4, je zřejmé, že zhotovitel i Pořizovatel při zahrnutí této změny do Změny ÚP č. 4 vycházeli z nepravdivých informací. Uvedená Zahrada je soukromým pozemkem-soukromou zahradou, jako soukromá zahrada byla a je využívána. Tento pozemek není přístupný veřejnosti, není určen k veřejnému užívání a nejedná se o veřejnou zeleň. Vlastníci o soukromé povaze pozemku navíc informovali ústně úřední i jiné osoby, když se tyto srocovaly na pozemku. Přestože byly úřední osoby s těmito skutečnostmi seznámeny, je nutno poukázat na skutečnost, že je to vůbec nezajímalo. Vlastníky navíc nijak nekontaktovaly, a nesnažily se zjistit skutečné poměry v území. Jelikož ani Pořizovatel ani zhotovitel nezjistili skutečné poměry v území, porušili tak úkoly územního plánování dle § 19 StavZ, zejména pak úkoly „zjišťovat a posuzovat stav území“ a „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území“.

Dotčený pozemek Zahrady není užíván veřejností, neslouží ani nesloužil jako veřejné prostranství. Pokud by někdo vstupoval bez svolení podatelů jakožto vlastníků na předmětný pozemek Zahrady, činil by tak nezákonně, a byl podateli, stejně tak jako uvedené úřední osoby, na toto upozorněn, a vyzván k opuštění Zahrady. Vlastníci nikdy nedali souhlas k veřejnému užívání uvedeného pozemku Zahrady.

Pozemek Zahrady nebyl určen k užívání veřejností a ani nebyl veřejností užíván nikdy v historii. Pozemek jsme v roce 2021 pořídili za účelem budoucí výstavby malometrážního seniorského bydlení, pozemek je nyní určen k zástavbě individuálním bydlením. Změnou jeho využití bychom nemohli náš záměr realizovat, na koupi jsme vynaložili finanční prostředky, a touto změnou by došlo tak ke značnému snížení jeho hodnoty, a vznikla by nám tak značná újma.

Je tedy zřejmé, že tento pozemek není veřejným prostranstvím, a ani dle zákona jím být nemůže neboť „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání.*“ Pozemek není žádným z uvedených pozemků, je soukromým pozemkem a neslouží k obecnému užívání. Bez výslovného souhlasu a dohody s vlastníkem pozemků, tedy nás podatelů, nelze v žádném případě navrženou plochu č. 1175 (změnová lokalita U03) realizovat, tato změna je nezákonná, a my, jakožto vlastníci dotčeného pozemku Zahrady uvedenou změnu rozporujeme a nesouhlasíme s ní. Navrhovaná změna je svévolná, a poškozujeme nás.

V této souvislosti je třeba upozornit Pořizovatele na nálezh Pléna Ústavního soudu Pl.ÚS 21/02 ze dne 22. 3. 2005, 211/2005 Sb., ve kterém Plénum Ústavního soudu judikovalo, že „*lze konstatovat, že vlastníci mají možnost se bránit před svévolným rozhodováním obce o veřejném prostranství.*“

Jak uvádí ve svém rozhodnutí 6 Ao 8/2011 - 74 Nejvyšší správní soud v procesu územního plánování je třeba zachovat princip právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.

V našem sousedství plánuje soukromá osoba - společnost TOP ZLIN RESIDENCES, s.r.o., IČ 08207909, na pozemcích p. č. [redacted] p. č. [redacted] vše k. ú. Příluky u Zlína, obec Zlín realizovat obytný soubor staveb („**Obytný soubor**“). Jedná se o bytové domy velké objemové plochy.

Uvedený záměr developera je v nesouladu s platným územním plánem a nemůže být v dané lokalitě vůbec povolen a realizován. Výstavba rozsáhlého bytového komplexu, je zcela v rozporu s územním plánem (plocha k individuálnímu bydlení) a zákonem - viz vizualizace společnosti ARCHZONE architects, s.r.o. (<https://www.archzone.cz/bytovy-komplex-zlin-bonecko-iii/>). Záměr též nevyhovuje pro lokalitu Boněcko výškové regulaci zástavby - max. 1NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví. Je naprosto zřejmé, že obytný soubor není rodinným domem a nemůže být v lokalitě umístěn.

V aktuálních podmínkách územního plánu pro lokalitu Boněcko platí regulativy využití území jako plocha BI (individuální bydlení), tj. využití území pro bydlení, s dvěma doplňujícími podmínkami (a) bude řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství a (b) výšková regulace zástavby - max. 1 NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví. Obě tyto podmínky není záměr developera způsobilý splnit. V území plánuje vystavět v rozporu s aktuálním územním plánem bytové domy (tj. mimo způsob využití), nad rámec výškové regulace a bez obsluhy ze stávajících veřejných prostranství. Stávající stav je přitom zcela dostačující pro realizaci rodinných domů dle aktuální způsobu využití ploch BI, nikoliv pro výstavbu bytových domů, která dle aktuálního územního plánu není v lokalitě možná.

Dále upozorňujeme Pořizovatele na to, že dle nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06 „*Existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (zajištění komunikačního spojení nemovitostí), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.*“

Uvedená navržená plocha č. 1175 evidentně není nezbytná, protože přístup k rodinným domům je zajištěn, žádná komunikační potřeba není v žádném případě dána. Stejně tak přístup na pozemky pro případnou budoucí výstavbu

individuálního bydlení lze zajistit jiným způsobem, a to přístupem z ulice Boněcko II. Dle aktuálního územního plánu navíc není možné v území BI umisťovat záměry bytových domů. Lokalita Boněcko je koncipována jako území rodinných domů a její charakter musí být takto nadále chráněn. Náklady vynaložené objednatelem na pořízení této změny územního plánu nebyly vynaloženy hospodárně, a tím bylo porušeno ustanovení § 19 (1) j) StávZ.

S ohledem na výše uvedené máme dojem, že plánovaná plocha č. 1175 má sloužit pro záměry jednoho soukromého subjektu a pro realizaci jeho stavebního záměru v dané lokalitě, který představuje nepřipustné využití dle aktuálního územního plánu, dle kterého je výstavba hromadného bydlení v lokalitě činnost, která „*nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*“. Jsme přesvědčeni, že realizace staveb dopravní obslužnosti bezesporu takové vlivy mít bude. I z tohoto důvodu je namítaná změna ÚP nezákonná.

Stejně tak je podmínkou územního plánu, aby byla řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství, a není možné toto obcházet změnou územního plánu jen proto, že to potřebuje soukromá osoba pro realizaci svého soukromého záměru, a to na úkor nás, jako soukromých osob, které v dané lokalitě dlouhodobě žijeme, neoprávněným zásahem do našich vlastnických práv.

Náš dojem, že navržená plocha č. 1175 má sloužit výlučně pro potřeby soukromého subjektu pro jeho záměry bytové výstavby na sousedních pozemcích potvrzuje i odůvodnění Změny ÚP č. 4, které uvádí, že „*v k.ú. Příluky u Zlína je navržena plocha veřejného prostranství P* č. 1175 (změnová lokalita U03), čímž jsou vytvořeny podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková a k zajištění přístupu k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Plocha představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda {0,02ha} a trvalý travní porost (0,06 ha) v V. třídě ochrany ZPF. Jedná se o půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely.*“

Je naprosto skandální, že pořizovatel, resp. zhotovitel Změny č. 4 ÚP otevřeně konstatuje, že navrhuje uvedenou změnu pro potřeby soukromého subjektu a jeho plánovanou výstavbu. Pokud by se pořizovatel a zhotovitel řádně seznámili s poměry v lokalitě, bylo by jim zřejmé, že přístup k pozemkům již zajištěn je z ulice Boněcko II, propojení ulic Boněcko a Šípková není potřebné, je nevhodné a není zde žádný oprávněný veřejný zájem na realizaci takového spojení. Takové spojení je žádoucí a potřebné jen pro zájmy výše uvedeného soukromého subjektu a jeho záměr výstavby v rozporu s platným územním plánem.

Je zřejmé, že rovněž část odůvodnění „*Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z konkrétní situace v území a nemá variantní řešení*“ neodpovídá skutečnosti. Stejně tak „*využití pro obsluhu území*“ je velmi vágní pojem, sám Pořizovatel někdy hovoří o chodníku, a jindy (veřejné projednání) již rovnou o komunikaci, a je zřejmé, že vlastně ani Pořizovatel si není jist účelem, proč je nová plocha navržena.

Na využití pozemků v rámci uvedené změny pro obsluhu Ú:Zemí developera jistě není dán žádný veřejný záměr, a i přijetí takové změny je mimo pravomoc Pořizovatele mu svěřenou stavebním zákonem a principy územního plánování. Pokud se soukromá osoba rozhodne realizovat svůj stavební záměr, musí si pro tento záměr zajistit pozemky a práva, které požaduje stavební zákon, a aktuální územní plán. Využití pozemků jiného vlastníka, aby mohlo soused realizovat svůj podnikatelský záměr je svévole, není zde dán žádný veřejný zájem.

Územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet 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. To se v případě navržené plochy č. 1175 bezesporu neděje. Tato změna je tedy v rozporu s § 18 StávZ.

Navíc navržená plocha č. 1175 představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda (0,02ha) a trvalý travní porost (0,06 ha). Nesouhlasíme s odůvodněním Změny ÚP č. 4, že jedná se o půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely, zejména pak u orné půdy. Návrh plochy č. 1175 totiž není vůbec hospodárný, naopak jedná se naprosto nevhodné nakládání s veřejnými prostředky.

A dále vymezení uvedené nově navržené zastavitelné plochy č. 1175 je zmatečné a nesprávné. Textová část neodpovídá grafické části, kdy v textové části návrhu je vynechán pozemek parc. č. ■■■■■ ve vlastnictví soukromé fyzické osoby, ačkoliv grafické znázornění plochy zahrnuje i část tohoto pozemku. Tím je plocha nesprávně vymezena a tento postup je nezákonný. Dále byl na právech zkrácen in vlnník uvedeného pozemku. **Z tohoto důvodu musí být návrh ploch š. 1175 zrušen, pokud by nebyla, je toto důvodem pro zrušení celé Změny ÚP č. 4.**

Domníváme se, že v rozporu s § 19 StávZ nebyly prověřeny a posouzeny zejména vzhledem k výše uvedené ploše č. 1175 potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání, veřejné zdraví atd. Zastavitelné plochy nejsou Změnou ÚP č. 4 (minimálně vzhledem k této změně) vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Uvedená navržená změna Územního plánu Zlína u plochy č. 1175 v této lokalitě není důvodná. Není zde dán žádný veřejný zájem a důvod pro takový závažný zásah do našeho vlastnického práva. Pokud by byla změna přesto takto schválena, jsme přesvědčeni, že musí být pro nezákonnost v rámci soudního přezkumu zrušena. Považujeme tuto změnu a potažmo celou Změnu ÚP č. 4 nezákonnou, nedůvodnou a zmatečnou

Zařazení našeho pozemku Zahrady do ploch P* (veřejného prostranství) představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, neboť neexistuje žádný legitimní veřejný zájem na tom, aby byla tato plocha převedena z plochy individuálního bydlení do plochy veřejného prostranství, naopak tato plocha individuálnímu bydlení slouží. Touto změnou by nám byla způsobena nevratná významná újma. Pořizovatel si počínal při zařazení pozemku podatelů do ploch veřejného prostranství zcela svévolně a v rozporu se stávajícím využitím tyto pozemky zařadil do těchto ploch. Pokud schválené funkční využití pozemků neodpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání, je i dle judikatury Nejvyššího správního soudu vlastníky pozemků opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech.

Požadujeme tedy vypuštění uvedeného návrhu plochy č. 1175 - změnová lokalita U03 ze Změny ÚP č. 4 v celém jejím rozsahu, tedy ve vztahu k našemu i dalším dotčeným pozemkům, potažmo zrušení celé Změny ÚP č. 4 (viz důvody v části 3. níže), v opačném případě se budeme bránit prostřednictvím všech dostupných prostředků, a to včetně případného přezkumu opatření obecné povahy správním soudem.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Nebude rozhodováno

Tato část námítky směřuje do té části, která není předmětem vydání změny č.4A a proto o ní bude rozhodnuto až při vydání změny č.4B.

Celé podání vyhodnoceno po dílčích částech bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky pozemků v lokalitě s ozn. U03 a jsou tedy dotčeni návrhem změny.

- 2. Námitky proti (i) změně v KAPITOLE C, odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367 a (ii) proti změně v KAPITOLE F) odst. 6.1 Změny ÚP č. 4 (v dokumentu: text návrhu Změny ÚP č. 4)**

Identifikace území dotčeného námitkou: všechna území ploch BI v lokalitě Boněcko, zejména pak plocha pozemků parc. č. [REDAKCE], vše v k.ú. Příluky u Zlína

V aktuálním územním plánu Zlína je plocha Boněcko vedena jako plocha BI (individuální bydlení), tj. využití území pro bydlení, s dvěma doplňujícími podmínkami (a) bude řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství a (b) výšková regulace zástavby - max. 1 NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví.

Plocha BI je v aktuálním územním plánu vymezena jako:

Plochy bydlení individuálního - BI

Hlavní využití: - bydlení v rodinných domech a vilách

Přípustné využití: - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky sídelní zeleně

- pozemky veřejných prostranství - pozemky souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000m2 prodejní plochy}

Nepřípustné využití: - činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Změna ÚP č. 4 navrhuje dvě zásadní změny, které velmi negativně zasahují do charakteru dané lokality.

- a) V kapitole F., v podmínkách pro využití ploch bydlení individuálního - BI, se navrhuje vložení nově podmíněně přípustného využití v tomto znění:

"Podmíněně přípustné využití:

- stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí"

- b) V kapitole C., odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367, se ve sloupci s doplňujícími podmínkami pro využití, kde navrhuje doplnění nového bodu v tomto znění: *„zohlednit výsledky evidované územní studie"*.

Tímto podáváme proti těmto navrženým úpravám námítky. S navrženými změnami nesouhlasíme a zcela je odmítáme. Nesouhlasíme s výstavbou staveb hromadného bydlení v ploše bydlení individuálního, zejména v naší lokalitě Boněcko, a požadujeme, aby vymezení plochy BI zůstalo stejné jako dosud, a výše uvedené změny v odst. a) a b) výše byly ze Změny ÚP č. 4 zcela vypuštěny.

Navržené změny územního plánu jsou nedůvodné a nezákonné. Pro jednotlivé plochy jsou dány regulativy, a pro stavby hromadného bydlení slouží v aktuálním územním plánu plochy bydlení hromadného (BH). Je evidentní, že vymezení ploch BI má sloužit k ochraně charakteru místní zástavby rodinných domů a vil, a nemá být narušováno výstavbou bytových domů pro hromadné bydlení. Navržené úpravy jsou nedůvodné a nezákonné, obcházejí dosavadní územní regulaci. Navíc, pro plochu BI jsou nepřipustným využitím činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, což projekty hromadného bydlení (bytových domů apod.), zejména v lokalitě Boněcko, zcela jistě jsou. Navržené změny nechrání území před negativními vlivy záměru na území, naopak území Boněcko těmto negativním vlivům vystavují a jsou tak v rozporu s úkoly a cíli územního plánování dle StavZ.

Navržené podmíněné využití navíc považujeme za zmatečné, neboť dle vymezení plochy BI v územním plánu je zřejmé v ploše BI dle aktuálního znění územního plánu nemohou být dosud umístěny žádné plochy pozemků staveb hromadného bydlení. Pokud se mělo jednat dle vyjádření Pořizovatele na veřejném projednání pouze o existující stavby, již postavené na pozemcích, jedná se o nezákonný postup, jelikož tyto stavby nemohou být na ploše BI dle stávajícího územního plánu vůbec umístěny, pokud již jsou v nějakém území umístěny, mělo by se jednat o plochy BH.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Text „existující stavby“ byl vysvětlen v odůvodnění, že se jedná o povolené stavby, protože jinak to není ani možné, nepovolená stavba podle platné legislativy nemůže existovat. Ani u jiných přípustných staveb napříč celého územního plánu není nikde vyzvednuto, že se jedná o povolené stavby, protože je to samozřejmé. Právní dokument jako je územní plán nemůže legalizovat nepovolené stavby. Doplnění podmíněné přípustnosti existujících, tedy povolených bytových domů bylo do ploch bydlení individuálního doplněno z důvodu povinnosti mít stabilizované (stavové) plochy a jejich funkční využití v souladu se skutečným stavem v území. –V plochách individuálního bydlení se nachází i bytové domy, které ne vždy lze na první pohled odlišit od rodinných domů, a ne vždy jsou v takovém rozsahu, aby pro ně bylo účelné vymezit samostatnou funkční plochu (samostatné plochy se vymezují zpravidla od 2000 m²). Typickým případem jsou ve čtvrti Letná umístěné tzv. „čtvrtdomky“, tedy typizované stavby pro bydlení z baťovské éry, které mají dvě nadzemní podlaží s plochou střechou a **zpravidla** čtyři bytové jednotky. Nejedná se tedy o rodinné domy a ani o územním plánem definované vily, které mohou mít maximálně 3 bytové jednotky. Takových typů staveb je v plochách rodinného bydlení více. Doplnění této podmínky nesouvisí s žádným konkrétním probíhajícím řízením stavebního úřadu. Opačně smyslem bylo, aby i stavbám řádně povolených bytových domů v plochách bydlení individuálního bylo umožněno jejich zhodnocování či zvyšování komfortu bydlení, a to za výše uvedené podmínky „**zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí**“. V opačném případě by u bytových domů nespádajících pod pojem vila byly možné pouze udržovací práce. Město má zájem na zachování kvality bytového fondu. V žádném případě se nejedná o možnost výstavby nových bytových domů, ale o existenci a zkvalitnění **stávajících**, tedy řádne povolených bytových domů. **Odůvodnění bylo v tomto smyslu doplněno.**

Dle aktuálně dostupných údajů rovněž nemáme informaci, že by pro dané území byla zpracována územní studie, ani nám na to nebyli odpovědní pracovníci Pořizovatele schopni odpovědět během veřejného projednání, tedy ani sami nevědí, k jakém území byla či nebyla zpracována studie, tedy předpokládáme, že tato by byla zpracována až po přijetí této změny, a tedy nemůžeme vědět, co by bylo obsahem uvedené studie. Stávající územní studie Ronzovy Paseky - Záhoří se k našemu území dle vyjádření [REDAKCE] ze dne 04. 03. 2022 nevztahuje.

V odůvodnění Změny ÚP č. 4 je uvedeno, že „pro plochu BI č. 367 je doplněna podmínka stanovující požadavek na zohlednění výsledků evidované územní studie. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. Územní studie je tedy územně plánovací podklad, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být zohledňován při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona.“

Tyto změny zásadním způsobem zasahují do našeho vlastnického práva, a působí nám značnou újmu. Naše pozemky jsou těmito změnami přímo dotčeny. Pokud nebude územní studie zpracována, nebude možné realizovat v území stavební záměry, a to se může týkat velkého počtu občanů města Zlína. Navíc nevíme, co by mělo být obsahem studie a jak bude zpracována, tedy toto řešení zcela odmítáme. Není možné, abychom jako občané Zlína byli vystavováni takové nejistotě. Takto formulovaná podmínka je navíc nezákonná, protože nesplňuje podmínky § 43 StavZ. **Tuto změnu tedy považujeme za neurčitou, nepřezkoumatelnou soudem, a tudíž nezákonnou a požadujeme její vypuštění.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Právě to, že podatel nemá informaci o tom, že na území k.ú. Příluky je zpracovaná územní studie pro nové návrhové lokality bylo důvodem, proč tato podmínka byla vložena do textové části územního plánu.

Jedná se o nepochopení smyslu celého textu, který říká, že se mají zohlednit výsledky zaevidované územní studie.

Územní studie se pořizují podle §30 stavebního zákona a slouží jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie prověřuje a posuzuje možnosti řešení vybraných problémů, zejména rozvoj veřejné infrastruktury územních systémů ekologické stability atd. pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah cíle a účel. Dle odst.5 pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle §25, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti tj. na portále Ústavu územního rozvoje. Pouze takovéto studie jsou podkladem pro rozhodování v území. Podmínky zpracování územní studie se ukládají u nových zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že s odstupem času se u většiny ploch studie pořídila a zaevidovala, podmínka zpracování z územního plánu vypadla. Občané se tak o tom, že je v lokalitě studie zpracována nedozvěděli a stávalo se, že dokumentace pro konkrétní stavbu byla zpracována v rozporu s touto studií. Aby město předešlo tomu, že občané neměli informaci o zpracovaných územních studiích, za které město vynakládá značné finanční prostředky, neboť má zájem na tom, aby výstavba v nových lokalitách měla řád, bylo navrženo projektantem řešení, kdy u všech ploch, kde tyto studie **existují nebo jsou podmínkou zástavby**, byla poznámka o tom, že se studie mají zohlednit, čili brát zřetel na jejich existenci.

V odůvodnění stojí:

*Pro plochy BI č. 50, B č. 118, BI č. 227, BH č. 242, SO.2 č. 298, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, BI č. 375b, BI č. 375c, BI č. 374d, BI č. 376, BI č. 439, BI č. 454, BI č. 457, BI č. 488, BI č. 489, BI č. 501, SO č. 950 je doplněna podmínka stanovující požadavek na **zohlednění výsledků evidované územní studie**. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. Územní studie je tedy územně plánovací podklad, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být **zohledňován** při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona.*

V řádku plochy BI 367 je tedy doplněna podmínka „zohlednit výsledky evidované územní studie“ z toho důvodu, aby byla informace o zaevidované územní studii (v tomto případě ÚS Ronzovy paseky – Záhoří) k dispozici bez toho, aby bylo potřeba zvláště nahlížet do evidence územně plánovací činnosti, případně procházel jednotlivé územní studie zveřejněné na webových stránkách města Zlína.

V případě dané zemní studie a dotčené návrhové plochy BI 367 je potřeba upozornit, že z pozemků ve vlastnictví namítajících je součástí plochy BI 367 pouze nepatrný (33m²) pozemek parc. č. 1385/15, který navíc není obsažen v řešeném území územní studie Ronzovy Paseky – Záhoří. Namítající tak nejsou tímto ustanovením nijak dotčeni na svých hmotných právech. Tato studie je navíc zaevidována již v roce 29.1.2019 viz http://www.ur.cz/iLAS/ilas_tiskRL2018.asp?RC_UPD=72651308

Odůvodnění bylo v tomto duchu doplněno.

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje určují požadavky na konkretizaci formulovaných cílů a úkolů územního plánování, mezi nimi též zabezpečení kvality života obyvatel. Uvedenými změnami bude kvalita našeho života, ale i života v celém Zlíně, kde se nachází plochy BI, zásadním způsobem narušena a ztížena. Záměry hromadného bydlení by měly negativní dopady na hluk, provoz, zastínění v naší i jiných lokalitách. Dojde k zvýšení hlukové a zdravotní zátěže, zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv, poklesu ceny našich nemovitostí.

V odůvodnění Změny č. 4 se uvádí, že byly posouzeny „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.

Je respektováno, územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro odpovídající úroveň veřejné infrastruktury včetně veřejné zeleně. Socioekonomické vztahy a zabezpečení kvality života jsou podporovány nastavením přípustných činností jednotlivých funkčních ploch. Změnou není negativně ovlivněno.“ Naopak, Změnou ÚP č. 4 byl proveden pravý opak, tedy Změna č. 4 není v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje.

S ohledem na výše uvedené požadujeme vypuštění (i) návrhu nové zastavitelné plochy označené jako č. 1175 (změnová lokalita U03) a (ii) změny v KAPITOLE C), odst. 3.3.,v řádku s plochou BI č. 367 a (iii) změny v KAPITOLE F) odst. 6.1Změny ÚP č. 4 (text návrhu Změny ÚP č. 4) "Podmíněně přípustné využití plochy BI" ze Změny ÚP č. 4

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Z námítky není zřejmé v čem není změna v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje. Soulad územního plánu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje posuzuje nadřízený orgán územního plánování. Pořizovatel obdržel ke změně stanovisko pod č.j. KUZL 49221/2022 kde krajský úřad, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín 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. Ostatní bylo zdůvodněno výše.

3. Další námítky proti Změně ÚP č. 4

Identifikace území dotčeného níže uvedenými námítkami: všechna území řešená Změnou ÚP č. 4

- A. Dle veřejné vyhlášky oznamující veřejné projednání Změny č. 4 územního plánu Zlína ze dne 9. 3. 2022 je Změna č. 4 projednávána tzv. zkráceným postupem dle ustanovení § 55b odst. 2. Tento postup je možné použít pouze v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepožijí. Změna č. 4 musí být dále vyvěšena na úřední desce, a v souladu se správním řádem musí být obsah úřední desky zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup. V úřední desce zveřejněné dálkovým přístupem však nelze vyhledáváním Změnu č. 4 nalézt, až následně ručně, stejně tak nelze nalézt u rozhodnutí zastupitelstva o schválení projednání Změny č. 4 zkráceným postupem přílohu určující rozsah Změny č. 4. **Domníváme se tedy, že pořízení Změny č. 4 zkráceným postupem nebylo řádně schváleno zastupitelstvem Města Zlína, a tedy nelze Změnu č. 4 projednat zkráceným postupem, jedná se o závažný rozpor se StavZ, a proto má být celá Změna č. 4 zrušena.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Změna územního plánu je pořizována na základě několika usnesení zastupitelstva města. O pořízení nové změny územního plánu Zlína bylo prioritně rozhodnuto na zasedání zastupitelstva dne 18.6.2020 usn. Č. 12/12Z/2020. Další podněty na změny jsou součástí téže změny, o které bylo rozhodnuto, že bude pořizována zkráceným postupem. Ve Zprávě o uplatňování územního plánu je taxativně uvedeno, že změna z ní vyplývající, bude pořízena zkráceným postupem. Pořizovatel navíc z procení opatrnosti nechal usnesení č. 15/15Z/2020 doplnit tak, aby byla zřejmá vůle zastupitelstva města, že i další požadavky na změnu v území budou pořízeny zkráceným postupem. Doplněné usnesení bylo přijato dne 23. 6. 2022 pod č.83/26Z/2022. Změna byla na úřední desce vystavena. O tom, že byla dohledatelná svědčí stovka připomínek, které jsme k ní obdrželi.

- B. Doručování návrhu Změny ÚP č. 4 se dělo veřejnou vyhláškou. Z úřední desky umožňující dálkový přístup však není zřejmé, kdy byla veřejná vyhláška na této desce zveřejněna. **Domníváme se tedy, že nedošlo k řádnému zveřejnění návrhu Změny ÚP č. 4, a proto má být celá Změna č. 4 zrušena.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Na vyhlášce byl uveden datum zveřejnění: od 10.3. do 22.4.2022 je doloženo ve spise

- C. Veřejné projednání bylo veřejnou vyhláškou stanoveno na 14. 4. 2022 pozdě odpoledne v 15:30 hodin. Zde je třeba připomenout, že se jedná o termín přímo před zahájením velikonočních svátků, čímž došlo ke zkrácení lhůty 7 dnů k podání námitek na reálně 3 dny od veřejného projednání, tedy více jak polovina této lhůty připadá na svátky nebo dny pracovního volna/klidu. A navíc i ve zbývajících dny s ohledem na velikonoční svátky je činnost jak fyzických či právnických osob, tak správních orgánů spíše utlumena. Stejně tak konec lhůty připadá na čtvrtek, kdy je podatelna otevřena jen do 15 hodin, tedy reálně mají vlastníci dotčených pozemků a další osoby na přípravu námitek POUHÉ 2 dny. Tímto jsme byli evidentně zkráceni na našem právu podat námítky. Tato lhůta není s ohledem na specifické okolnosti (velikonoční svátky, nutnost zpracování námitek písemně apod.) přiměřená. Z rozhodnutí soudů plyne, že dotčené osoby musí mít možnost svá práva uplatňovat nejen formálně, ale i prakticky. S ohledem na zvolené datum projednání, které dle našeho názoru bylo voleno záměrně, aby dotčení vlastníci měli ztížené podávání námitek, jsme byli zkráceni na našem právu podat námítky, krátká lhůta by se mohla projevit i na kvalitě a rozsahu námitek s ohledem na limitovaný čas. Přitom měl Magistrát města Zlína možnost se výše uvedenému problému vyhnout, a to umístěním veřejného projednání do týdnu po Velikonocích. Vzhledem k tomu, že Magistrát města Zlína v oznámení o konání veřejného projednání výslovně uvedl, že k námítkám podaným po uvedené lhůtě se nepřihlíží, došlo k zásadnímu zásahu do našich práv nás jako dotčených vlastníků,

ale i všech ostatních dotčených vlastníků i osob podávajících připomínky. **Z tohoto důvodu je Změna č. 4 projednána nezákonně a požadujeme její zrušení v celém rozsahu.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Jednalo se o řádný termín, v pracovní den po pracovní době tak, aby se projednání mohlo zúčastnit co nejvíce lidí, což se podle nabitě obřadní síně také zúčastnilo. Podle této teorie by mohla být projednání vypisována pouze mimo nadcházející svátky a prázdniny. Nic takového však v zákoně **není**.

- D. Nedůstojným a nezákonným vedením veřejného projednání ze strany Pořizovatele jsme byli též zkráceni na svých právech. Odpovědní pracovníci/zástupci Pořizovatele nám nebyli schopni odpovědět naše dotazy, žádným způsobem se nevyjádřili k první části námitek podaným před veřejným projednáním, byli zmatení ohledně ploch, a jaké změny se k pozemkům v našem vlastnictví vůbec vztahují, bylo zjevně nekompetentní. Nebyli si ani jisti, zda k danému území byla či nebyla vypracována územní studie přestože změnu regulace územní studií sami navrhuji. Pokud si ani Pořizovatel a zpracovatel nejsou jisti, co vlastně navrhuji a co se uplatní, jak si toho má být vědom občan (laik). Nikdo po nás nepožadoval podpis na záznam, tedy předpokládáme, že vznesené námítky při veřejném projednání nebyly Pořizovatelem nijak reflektovány. Stanoviska, námítky a připomínky podané před veřejným projednáním nebyly čteny ani jinak veřejně uvedeny v záznamu. **Veřejné projednání bylo vedeno nezákonně a bylo zmatečné, požadujeme tedy zrušení celé Změny č. 4 i z tohoto důvodu.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Pořizovatel může doložit podrobný záznam z veřejného projednání, ze kterého je patrné, že vyjma otázky podjatosti, bylo na všechny dotazy řádně odpovězeno. Pořizovatel v průběhu veřejného projednání žádné stanoviska neobdržel, opačně upozornil na to, že do záznamu nelze diktovat, vše se musí podat písemně.

- E. Územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet 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. To se v případě navržené Změny ÚP č. 4 bezesporu neděje (je zde více problematických lokalit, u kterých Pořizovatel nepřiměřeně preferuje soukromé zájmy nad zájmem veřejným (např. změnová lokalita U 03 (viz výše), U18 a P28). **Tato změna je tedy v rozporu s § 18 StavZ a proto má být celá Změna č. 4 zrušena.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Není zřejmé, jaké soukromé zájmy může pořizovatel preferovat. Veškeré změny, které jsou projednávány byly odsouhlaseny Zastupitelstvem města Zlína a takto byly předány projektantovi k prověření, zapracování a odůvodnění.

- F. Namítáme podjatost Oddělení prostorového plánování Magistrátu města Zlína, zejména jeho vedoucího Ing. arch. Ivo Tučka. Dne 26. 8. 2020 totiž pan Tuček vyhotovil dokument s vizualizací bytových domů projektu developera na sousedících pozemcích označený rukou jako předběžný souhlas. Přesto, že uvedenou stavbu nelze na základě platného územního plánu v dané lokalitě vůbec realizovat a jakýkoli souhlas s ní nemůže být v souladu s platnými právními předpisy vydán. Navíc, k návrhu Změny č. 4 ÚP jsme podali žádost o poskytnutí dalších informací ke změnové lokalitě U03, resp. nově navrhované ploše č. 1175 dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to paní Ing. Petře Reichové, která je uvedena na veřejné vyhlášce o konání veřejného projednání Změny ÚP č. 4 jako úřední osoba, která věc vyřizuje a která veřejnou vyhlášku vydala. Přesto nám na naše dotazy adresované Ing. Reichové odpověděl pan Ing. arch. Tuček. Domníváme se, že to ukazuje evidentní osobní zájem Ing. arch. Tučka na návrhu zastavitelné plochy č. 1175. Navíc, na naše dotazy 2) Na čí podnět byla do Návrhu zapracována změna č. 1175? a 3) Kdy byl dán podnět na změnu č. 1175? nám pan Ing. arch. Tuček neodpověděl takto: 2) Změnu č. 1175 Zlínský územní plán nemá. Dosud bylo vydáno pouze několik změn, konkrétně Změny ÚP Zlína č.1A, 1B, 2, 3A, 3B, 3C a 30. V současné době je projednávána změna č. 4. 3) Viz předchozí ustanovení. Přitom je evidentní z dotazu 2) i z nadpisu našeho dopisu "Věc: Žádost ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů o poskytnutí informace k Návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína", že jsme se dotazovali na plochu dle Změny ÚP č. 4.

Tímto byla naše práva zkrácena, jelikož vedoucí oddělení prostorového plánování nám neposkytl dostatečné informace o tom, kdo změnu navrhl. Domníváme se, že to svědčí o jeho podjatosti vzhledem k našim pozemkům a naší lokalitě, zejména pak lokalitě U03.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Nejedná se o námitku ke změně územního plánu. Pořizovatelem dokumentace je středisko územního plánování, kterému o úřední činnosti pana architekta Tučka není nic známo. Je však veřejně známo, že podnět na zapracování plochy P* 1175 dala Komise místní části Příluky a to pouze z důvodu zkrácení cesty v obestavěném území a umožnění průchodu.

J3. [REDAKCE] a 11 vlastníků

Námitka ze dne 20. 4. 2022

Námitka občanů z Jarolímkova náměstí, kteří jsou vlastníci staveb podél jediné příjezdové komunikace do lokality, která je předmětem Změny č. 4.

Změna ÚP č. 4

C)2. Vymezení zastavitelných ploch

i.č. 54. k.ú. Malenovice u Zlína, B, jih, využití území pro bydlení, výšková regulace zástavby max. 3NP (původně 2NP)

Odůvodnění:

Stávající stav

Část Jarolímkova náměstí je vymezena jako plocha zásadního významu z hlediska architektury a urbanismu, území zásadního významu pro charakter města. Nad tímto náměstím probíhá a dále bude probíhat rozsáhlá výstavba -Polní - Pionýrů, bydlení pod hradem, Riviéra atd. To je samozřejmě důležité pro rozvoj Malenovic. Bohužel veškerá doprava i stavební technika jezdí přes uvedené náměstí a v žádném plánu není jiná příjezdová cesta do této oblasti. Na náměstí je kostková cesta, která je tímto provozem velmi devastovaná, nikdo ji neumí opravit, i když se občas někdo pokouší.

Podél náměstí parkují i obyvatelé okolních nových bytových domů. Naše domy trpí neustálými otřesy, hlukem a prachem. Pokud chceme z náměstí udělat skanzen s původním rázem a kostkovou cestou, je nutné dopravu odklonit mimo toto centrum a **nové lokality napojit přímo na ulici Švermova.**

Po změně č. 4

Více podlaží = více bytů = více aut. Doprava se ještě zvýší jak při stavbě, tak i po realizaci.

Dotčená práva:

Naše domy velkým provozem praskají, podle statika je to vlivem rázů těžké dopravy po hrbolaté cestě v těsné blízkosti obydlí, nedá se větrat kvůli prachu a hluku z cesty

Území dotčené námitkou:

Ulice Zabráni a Jarolímkovo náměstí po křižovatce s ulicí Jaroslava Staši, ulice Potěhníkova po Jar. Staši (kruhový objezd). Soupis obyvatel a majitelů domů podle katastru nemovitostí i s čísly popisnými a jejich podpisy je přiložen (příloha list 2/2).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatelé jsou vlastníky staveb podél příjezdové komunikace do lokality B54, u níž je změnou č. 4 řešena změna výškové regulace.

Předmětem změny je změna výškové regulace zástavby v ploše B54, která je dnes stanovena na „max. 2NP“ a navržená regulace je „max. 3NP bez podkroví“. Urbanisticky nejsilnějším vnímatelným důsledkem takové změny je změna možného způsobu zastřešení, protože regulace „max. 2NP“ umožňuje umístění také objektu o 2NP s podkrovím. Investor argumentuje tím, že v bezprostředním sousedství na rohu ulic Polní II. a Pionýrů se již nachází čtyři drobné bytové domy, které jsou osazeny plochou střechou. Při umístění bytových domů o výškovém uspořádání 2NP + podkroví v ploše B54 je reálné, že budou hřebeny střech výše, než je atika běžného nadzemního podlaží s plochou střechou. Pro obyvatele okolních staveb tak změna regulace z 2NP s podkrovím na 3NP s plochou střechou znamená nižší absolutní výšku stavby a tím v některých případech větší možnost průhledů do krajiny. Dalším důsledkem bude o něco vyšší užitná/obytná plocha plného nadzemního podlaží oproti podkroví, které je současnou definicí do jisté míry svázáno. Takové navýšení užitné/obytné plochy však nemůže být zásadní změnou co do počtu uživatelů v řešeném území.

Výše uvedenou informaci o absolutní výšce dokládá skutečnost, že investor domů a žadatel o změnu ÚP má na umístění 3 bytových domů vydaná tři závazná stanoviska (MMZL 015773/2020, 015786/2020 a 015790/2020), ve kterých jsou

konstrukční výšky typických podlaží 3,11 m, zatímco výška podkrovní je 5,0 m (vzdálenost mezi podlahou podkrovní a hřebenem střechy).

Tato změna nemůže mít významný vliv na počet uživatelů v dané ploše a nemůže se proto významným způsobem projevit v dopravní obsluze ulic Zabrání a Jerolímkově náměstí. Územní plán dále není dokumentem, který by pojednával materiálové řešení veřejného prostoru, případně dopravní režim na obslužných komunikacích.

X.3

Námítka ze dne 21.4.2022

Já, níže podepsaný [redacted], bytem Horní Vršava V 5366, 760 01 Zlín jakožto vlastník nemovitostí v lokalitě Vršava, a to rodinného domu č.p. [redacted] na ulici Horní Vršava V ve Zlíně postaveného na parcele p.č. st. [redacted] v k.ú. Zlín, podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona proti návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína, jehož veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 9.3.2022, zn. MMZL 048058/2022, po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy ve stanovené lhůtě následující námítky:

1. Předložený návrh zařazuje do územního plánu v plochách určených pro individuální bydlení

- BI (v jedné z těchto ploch jsou umístěny i nemovitosti v mém vlastnictví) následující podmíněně přípustné využití (viz str. 91 srovnávacího textu):

Podmíněně přípustné využití:

– stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí

Odůvodnění této změny je následující (viz strana 75 odůvodnění návrhu):

<p><i>Provéřít změnu stabilizovaných ploch z BI na SO z důvodu existence bytových staveb, na [redacted]</i></p>	<p>ZOHELDNĚNO – viz úprava textové části ÚP Zlín. Jedná se o požadavek, jež je řešen systémově úpravou podmínek pro využití ploch pro individuální bydlení (BI), kdy je doplněno podmíněně přípustné využití v tomto smyslu, že existující (stávající) bydlení v bytových domech je zařaditelné do ploch BI za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí. Snahou je o to, aby bylo možné připustit i existující stavby hromadného bydlení (bytové domy), ovšem při respektování objemových parametrů a charakteru okolní individuální obytné zástavby. Takové to stavby jsou pak slučitelné s charakterem území a existující zástavbou rodinných domů, bez ohledu na počet bytových jednotek a dalších parametrů činících stavbu bytovým domem (společné prostory apod.).</p>
---	--

Z výše uvedeného odůvodnění vyplývá, že požadavek na prověření změny stabilizovaných ploch BI na SO nebyl naplněn a v rozporu s tímto zadáním došlo k úpravě podmínek pro využití ploch BI přidáním regulativu, který rozšiřuje možnosti využití těchto ploch. To považuji za zcela nepřipustné a v rozporu s právními předpisy. Navíc není jasně a jednoznačně zdůvodněno, proč k této úpravě části územního plánu má vůbec dojít.

Územní plán je koncepční dokument, který cílí především na budoucí využití území. Vlastníky nezasahuje zpětně a jejich stavby ve stávající podobě zpravidla neomezuje, až na plochy přestavby a plochy veřejně prospěšných staveb. Pokud někdo vlastní řádně zkolaudovaný bytový dům v dnes vymezených stabilizovaných plochách BI, tak mu územní plán žádným způsobem neznemožňuje jeho další užívání jako bytového domu.

Současné mám za to, že navržené znění této změny včetně odůvodnění této změny je velmi vágní, nesrozumitelné, neurčité a zakládající nežádoucí možnost libovůle při výkladu územně plánovací dokumentace příslušnými orgány veřejné moci. Normy obsažené v územním plánu musí být přesné, srozumitelné a jednoznačné, neboť to jsou požadavky na každou územně plánovací dokumentaci a na každou právní normu. V opačném případě hrozí chaotické, nekoncepční, klientelistické a netransparentní rozhodování při aplikaci územního plánu.

Pojem „stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení“ je zcela nejednoznačný. Každý pozemek je existující. Má-li toto ustanovení být vykládáno tak, že se jedná o pozemek, na kterém je umístěna stávající existující stavba hromadného bydlení, takové znění může vést k tomu, že toto ustanovení bude použito například i jako nástroj pro dodatečnou legalizaci nyní sice fakticky existujících staveb hromadného bydlení v plochách BI, které ovšem v současné době postrádají příslušné povolení stavebního úřadu (o jejich umístění a povolení), tedy staveb, které byly nebo jsou prováděny bez příslušného opatření vyžadovaného stavebním zákonem dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Považuji za naprosto nepřipustnou skutečnost, že výše uvedené odůvodnění tohoto návrhu prakticky počítá s legalizací již existujících staveb hromadného bydlení v plochách BI, aniž by rozlišovalo, zda se jedná o stavby povolené, či stavby nepovolené (černé stavby): „*Snahou je **obecně připustit i existující stavby hromadného bydlení (bytové domy)** ...*“. Není zde navíc ani žádným věrohodným způsobem zajištěno, že lze takto připustit maximálně existující stavby hromadného bydlení, které zde vznikly historicky a které mají platná povolení stavebního úřadu, a že je vyloučeno tímto způsobem dodatečně legalizovat stávající existující nepovolené stavby bytových domů v plochách bydlení individuálního BI (takové stavby se nachází též v ploše BI, v níž jsou umístěny nemovitosti v mém vlastnictví). Kromě toho odůvodnění změny územního plánu vůbec neuvádí aspoň odhadem, kolika nyní existujících nemovitostí a v jakých plochách by se toto ustanovení mohlo dotýkat.

Takové vágní a neurčité znění územního plánu by bylo v rozporu s jednou ze základních právních zásad, že nikdo nemůže mít prospěch z vlastního protiprávního jednání. Nelze učinit fakticky existující stavbu hromadného bydlení, která vznikla porušením stavebního zákona (tedy stavbu provedenou bez příslušného opatření stavebního úřadu, tj. bez pravomocného rozhodnutí či jiného rovnocenného účinného aktu o umístění a povolení stavby), podmíněně přípustným využitím. Nepoctivý stavebník by zde nabyl možnosti tuto stavbu jako podmíněně

Přípustnou legalizovat na základě toho, že ji fakticky zhotovil (bez příslušných povolení), oproti poctivému stavebníkovi, který v ploše BI stavbu hromadného bydlení neprovedl, protože je v rozporu se stávající územně plánovací dokumentací. Nelze zvýhodňovat takovým ustanovením stavebního zákona poctivého stavebníka oproti nepoctivému stavebníkovi.

K tomu jsem ještě nucen uvést, že právě v důsledku nejednoznačnosti vymezení pojmů a nejednoznačně formulovaných regulativů v územním plánu dochází v lokalitě Horní Vršavy opakovaně ke snahám o realizaci stavebních záměrů, které neberou nejmenší ohled na své okolí a okolní vlastníky a uživatele nemovitostí a přinášejí do území bydlení individuálního výrazně negativní vlivy, zejména nárůst dopravy a potřeby parkovacích ploch, na což není stávající infrastruktura ploch pro individuální bydlení žádným způsobem připravena a uzpůsobena (viz. dále bod 2. a bod 3. těchto námitek).

2. V návaznosti na bod 1. mých námitek uvádím, že konkrétní případ možnosti využití výše uvedeného nepřipustného výkladu návrhu změny č. 4 územního plánu si lze představit v konkrétním řízení o dodatečném povolení stavby, v němž jsem z pozice vlastníka sousedních nemovitostí účastníkem řízení. Jedná se o řízení o dodatečné povolení stavby vedené Magistrátem města Zlína pod sp. zn. MMZL-SÚ-075302/2020/Př o stavebním záměru nazvaném jako „Stavební úpravy rodinného domu, Zlín-Vršava, č.p. 8659, 3723/26 k.ú. Zlín“ na pozemcích p.č. st. p. [redacted] a p.č. [redacted] v k.ú. Zlín, které je v pořadí již druhým řízením (první řízení totožného stavebníka H + M Zlín a.s. bylo vedeno pod sp. zn. MMZL-160623/2017 /Př), a které je snahou dodatečně legalizovat úpravy domu vedoucího ke vzniku bytového objektu původně o 10, nyní o 6 bytových jednotkách, tedy evidentně stavby hromadného bydlení v ploše BI v lokalitě Horní Vršavy. Dle současného znění navrženého nového regulativu pro plochy BI v rámci změny č. 4 územního plánu by se tedy snadno mohlo dojít k závěru, že se jedná již o existující stavbu hromadného bydlení, a že tuto lze považovat za stavbu podmíněně přípustnou stavbu, přestože v předchozím řízení byla tato stavba shledána v rozporu s územním plánem (viz rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 23.3.2020, č.j. KUZL 19627/2020 rušící rozhodnutí Magistrátu města Zlína ze dne 22.5.2019, č.j. MMZL 066366/2019).

3. Zavedení výše uvedené kategorie podmíněně přípustného využití v plochách BI je tedy dle mého názoru nezákonné. Zavádí se opětovně vágní a nejednoznačné ustanovení, které může mít zásadní dopad na erozi ploch bydlení individuálního umístěním staveb hromadného bydlení (bytových domů) a znamenalo by zásadní zásah do urbanistické koncepce území a do urbanistické koncepce platného územního plánu. Je nutné zdůraznit, že v minulosti byla tato vágní a nejednoznačná možnost připuštěna v plochách BI územním plánem Zlína například použitím nejednoznačného termínu viladům či termínu vila, který nebyl blíže definován. Praxe přitom evidentně ukázala, že používání těchto nejednoznačných termínů bylo problematické a pozdější znění územního plánu tyto termíny vypustilo (viladům) či jednoznačněji závazně definovalo (vila). Výše uvedený návrh ovšem tuto nežádoucí praxi opětovně zavádí.

4. Jsem nucen zdůraznit též střet zájmů při zpracování návrhu změny č. 4 územního plánu. Zhotovitelem návrhu je společnost Stemio a.s., přičemž stejná společnost je zmocněncem stavebníka ve výše uvedených řízeních o dodatečném povolení stavby na pozemcích p.č. st. p. [redacted] v k.ú. Zlín. Mám za to, že je zcela neudržitelná a nezákonná situace, kdy Magistrát města Zlína jako objednatel poptá jako zhotovitele změny územního plánu subjekt, který zároveň zastupuje stavebníky v běžících, dosud neskončených řízeních vedených o záměrech na území města Zlína, jejichž průběh případné schválení změny územního plánu může podstatným způsobem ovlivnit. Je zřejmé, že zhotovitel územního plánu - i přesto, že je vázán zadáním objednatele - může konkrétními formulacemi docílit ovlivnění průběhu řízení, v nichž zastupuje stavebníky. V předchozím bodě jsem uvedl konkrétní příklad, kde k takovému ovlivnění může

dojít.

5. Navrhuji tedy, aby z návrhu zrněny č. 4 územního plánu Zlína byla vypuštěn nově navrhovaný regulativ pro plochy BI „Podmíněně přípustné využití „stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí.“

Závěrem dodávám, že je-li smyslem této navrhované zrněny regulativů toliko připustit v konkrétních stabilizovaných plochách BI existenci staveb hromadného bydlení již dříve stavebním úřadem platně umístěných a povolených, zejména staveb v území historicky zavedených a s ním spojených, je navrhovaná úprava stávajících regulativů pro plochy BI naprosto nevhodná a nepotřebná, jak jsem již uvedl ve třetím odstavci bodu 1 těchto námitek. Stejně nepotřebné je dle mého názoru uvažované převádění těchto ploch z kategorie BI do ploch SO.

Jistě však lze najít transparentní způsob, který by řešil problematiku stabilizovaných ploch BI, na kterých se nacházejí historicky dané, řádně povolené a užívané stavby hromadného bydlení, které významným způsobem nenarušují své okolí, například uvedením taxativního výčtu ploch v územním plánu, kterých se daná problematika týká a pro které je tento druh zástavby přípustný.

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námítka, neboť podatel je vlastníkem pozemků nacházejících se v plochách individuálního bydlení BI, u nichž se změnou č. 4 doplňuje

Podmíněně přípustné využití:

- stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí

Není zcela zřejmé, jak by touto změnou mohl být vlastník konkrétně dotčen, nicméně z důvodu procesní opatrnosti je podání vyhodnoceno jako námítka.

Text „existující stavby“ byl vysvětlen v odůvodnění, že se jedná o povolené stavby, protože jinak to není ani možné, nepovolená stavba podle platné legislativy nemůže existovat. Ani u jiných přípustných staveb napříč celého územního plánu není nikde vyzvednuto, že se jedná o povolené stavby, protože je to samozřejmé. Právní dokument jako je územní plán nemůže legalizovat nepovolené stavby. Doplnění podmíněně přípustnosti existujících, tedy povolených bytových domů bylo do ploch bydlení individuálního doplněno z důvodu povinnosti mít stabilizované (stavové) plochy a jejich funkční využití v souladu se skutečným stavem v území. –V plochách individuálního bydlení se nachází i bytové domy, které ne vždy lze na první pohled odlišit od rodinných domů, a ne vždy jsou v takovém rozsahu, aby pro ně bylo účelné vymezit samostatnou funkční plochu (samostatné plochy se vymezují zpravidla od 2000 m²). Typickým případem jsou ve čtvrti Letná umístěné tzv. „čtvrtdomy“, tedy typizované stavby pro bydlení z baťovské éry, které mají dvě nadzemní podlaží s plochou střechou a **zpravidla** čtyři bytové jednotky. Nejedná se tedy o rodinné domy a ani o územním plánem definované vily, které mohou mít maximálně 3 bytové jednotky. Takových typů staveb je v plochách rodinného bydlení více. Doplnění této podmínky nesouvisí s žádným konkrétním probíhajícím řízením stavebního úřadu. Opačně smyslem bylo, aby i stavbám řádně povolených bytových domů v plochách bydlení individuálního bylo umožněno jejich zhodnocování či zvyšování komfortu bydlení, a to za výše uvedené podmínky „**zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí**“. V opačném případě by u bytových domů nespádajících pod pojem vila byly možné pouze udržovací práce. Město má zájem na zachování kvality bytového fondu. V žádném případě se nejedná o možnost výstavby nových bytových domů, ale o existenci a zkvalitnění **stávajících**, tedy **řádně povolených** bytových domů. **Odůvodnění bylo v tomto smyslu doplněno.**

Co se týká probíhajícího řízení na Vršavě, o tomto není pořizovateli územního plánu nic známo. Společnost Stemio byla vybrána jako zpracovatel změny územního plánu na základě výběrového řízení v roce 2020 a podmínka přípustnosti stávajícího hromadného bydlení byla zapracována z podnětu pořizovatele, který tímto dává do souladu stav v území jak je výše uvedeno.

X.5

Námítka ze dne 21. 4. 2022

Já, níže podepsaný [redacted], bytem Horní Vršava VI 5396, 760 01 Zlín jakožto vlastník (v SJM) nemovitostí v lokalitě Vršava (pozemek p.č. 3723/4 a pozemek p.č. [redacted] jehož součástí je stavba č.p. 5396 - rodinný dům), podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona proti návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína, jehož veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 9.3.2022, zn. MMZL 048058/2022, po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy ve stanovené lhůtě následující námítky:

1. Předložený návrh zařazuje do územního plánu v plochách bydlení individuálního - BI (v jedné z těchto ploch jsou umístěny i nemovitosti v mém vlastnictví) následující podmíněně přípustné využití (viz str. 91 srovnávacího textu):

Podmíněně přípustné využití:

- stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí

Odůvodnění této změny je následující (viz strana 75 odůvodnění návrhu):

<p>Prověřit změnu stabilizovaných ploch z BI na SO z důvodu existence bytových staveb, na [REDAKCE]</p>	<p>ZOHLEDNĚNO – viz úprava textové části ÚP Zlín. Jedná se o požadavek, jež je řešen systémově úpravou podmínek pro využití p... individuálního bydlení (BI), kdy je doplněno podmíněně přípustné využití v tom smyslu, že existující (stávající) bydlení v bytových domech je zařaditelné do ploch za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí. Snahou je o přípustit i existující stavby hromadného bydlení (bytové domy), ovšem při respektování objemových parametrů a charakteru okolní individuální obytné zástavby. Takové to stavby jsou pak slučitelné s charakterem území a existující zástavbou rodinných domů, bez ohledu na počet bytových jednotek a dalších parametrů činících stavbu bytovým domem (společné prostory apod.).</p>
---	---

Nepovažuji tuto část návrhu změny č. 4 územního plánu za souladnou s právními předpisy. Mám za to, že znění této změny včetně odůvodnění této změny je velmi vágní, nesrozumitelné, neurčité a zakládající nežádoucí možnost libovůle při výkladu územně plánovací dokumentace příslušnými orgány veřejné moci. Normy obsažené v územním plánu musí být přesné, srozumitelné a jednoznačné, neboť to jsou požadavky na každou územně plánovací dokumentaci a na každou právní normu. V opačném případě hrozí chaotické, nekoncepční, klientelistické a netransparentní rozhodování při aplikaci územního plánu.

Pojem „stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení“ je zcela nejednoznačný. Každý pozemek je existující. Má-li toto ustanovení být vykládáno tak, že se jedná o pozemek, na kterém je umístěna stávající existující stavba hromadného bydlení, takové znění může vést k tomu, že toto ustanovení bude použito jako nástroj pro dodatečnou legalizaci nyní sice fakticky existujících staveb hromadného bydlení v plochách BI, které ovšem v současné době postrádají příslušné povolení stavebního úřadu (o jejich umístění a povolení), tedy staveb, které byly provedeny bez příslušného opatření vyžadovaného stavebním zákonem dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Tyto stavby byly provedeny bez jakékoliv ohledu na své okolí a okolní vlastníky a uživatele nemovitostí a přinášejí do území bydlení individuálního výrazně negativní vlivy (zejména nárůst dopravy a potřeby parkovacích ploch, na který není infrastruktura ploch bydlení individuálního uzpůsobena, což je zvláště markantní v lokalitě Horní Vršavy s jedinou příjezdovou cestou). Takový postup považuji za naprosto nepřipustný, přestože výše citované odůvodnění návrhu prakticky počítá s legalizací již existujících staveb hromadného bydlení v plochách BI, aniž by rozlišovalo, zda se jedná o stavby povolené, či stavby nepovolené (černé stavby): „*snahou je obecně přípustit i existující stavby hromadného bydlení (bytové domy)...*“. Není zde zdůrazněno, že lze takto přípustit maximálně existující stavby hromadného bydlení, které zde vznikly historicky a které mají platná povolení stavebního úřadu, a že je vyloučeno tímto způsobem dodatečně legalizovat stávající existující nepovolené stavby bytových domů v plochách bydlení individuálního BI (takové stavby se nachází též v ploše BI, v níž jsou umístěny nemovitosti v mém vlastnictví). Kromě toho odůvodnění změny územního plánu vůbec neuvádí aspoň odhadem, kolika nyní existujících nemovitostí a v jakých plochách by se toto ustanovení mohlo dotýkat.

Takové vágní a neurčité znění územního plánu by bylo v rozporu s jednou ze základních právních zásad, že nikdo nemůže mít prospěch z vlastního protiprávního jednání. Nelze učinit fakticky existující stavbu hromadného bydlení, která vznikla porušením stavebního zákona (tedy stavbu provedenou bez příslušného opatření stavebního úřadu, tj. bez pravomocného rozhodnutí či jiného rovnocenného účinného aktu o umístění a povolení stavby), podmíněně přípustným využitím. Nepoctivý stavebník by zde nabyl možnosti tuto stavbu jako podmíněně přípustnou legalizovat na základě toho, že ji fakticky zhotovil (bez příslušných povolení), oproti poctivému stavebníkovi, který v ploše BI stavbu hromadného bydlení neprovedl, protože je v rozporu se stávající územně plánovací dokumentací. Nelze zvýhodňovat takovým ustanovením stavebního zákona poctivého stavebníka oproti nepoctivému stavebníkovi.

2. Musím uvést, že konkrétní případ možnosti využití výše uvedeného nepřipustného výkladu návrhu změny č. 4 územního plánu si lze představit v konkrétním řízení o dodatečném povolení stavby, v němž jsem z pozice vlastníka sousedních

nemovitostí účastníkem řízení. Jedná se o řízení o dodatečné povolení stavby vedené Magistrátem města Zlína pod sp. zn. MMZL-SÚ- 075302/2020/Př o stavebním záměru nazvaném jako „Stavební úpravy rodinného domu, Zlín- Vršava, č.p. 8659, 3723/26 k.ú. Zlín“ na pozemcích p.č. st. p. [redacted] v k.ú. Zlín, které je v pořadí již druhým řízením (první řízení totožného stavebníka H + M Zlín a.s. bylo vedeno pod sp. zn. MMZL-160623/2017/Př), které je snahou dodatečně legalizovat úpravy domu vedoucího ke vzniku původně 10 bytových jednotek, nyní 6 bytových jednotek, tedy evidentně stavby hromadného bydlení v ploše BI v lokalitě Horní Vršavy. Při výkladu navržené změny č. 4 územního plánu, že se jedná již o existující stavbu hromadného bydlení, by se mohlo jednat o podmíněně přípustnou stavbu, přestože v předchozím řízení byla tato stavba shledána v rozporu s územním plánem (viz rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 23.3.2020,č.j. KUZL 19627/2020 rušící rozhodnutí Magistrátu města Zlína ze dne 22.5.2019,č.j. MMZL 066366/2019).

Zavedení výše uvedené kategorie podmíněně přípustného využití v plochách BI je tedy dle mého názoru nezákonné. Zavádí se opětovně vágní a nejednoznačné ustanovení, které může mít zásadní dopad na erozi ploch bydlení individuálního umísťování staveb hromadného bydlení (bytových domů) a znamenalo by zásadní zásah do urbanistické koncepce území. Je nutné zdůraznit, že v minulosti byla tato vágní a nejednoznačná možnost připuštěna v plochách BI územním plánem Zlína například použitím nejednoznačného termínu viladům či termínu vila, který nebyl blíže definován. Praxe přitom evidentně ukázala, že používání těchto nejednoznačných termínů bylo problematické a pozdější znění územního plánu tyto termíny vypustilo (viladům) či jednoznačněji závazně definovalo (vila). Výše uvedený návrh ovšem tuto nežádoucí praxi opětovně zavádí.

3. Jsem nucen zdůraznit též střet zájmů při zpracování návrhu změny č. 4 územního plánu. Zhotovitelem návrhu je společnost Stemio a.s., přičemž stejná společnost je zmocněncem stavebníka ve výše uvedených řízeních o dodatečném povolení stavby na pozemcích p.č. st. p. [redacted] v k.ú. Zlín. Mám za to, že je zcela neudržitelná a nezákonná situace, kdy Magistrát města Zlína jako objednatel poptá jako zhotovitele změny územního plánu subjekt, který zároveň zastupuje stavebníky v běžících, dosud neskončených řízeních vedených o záměrech na území města Zlína, jejichž průběh případné schválení změny územního plánu může podstatným způsobem ovlivnit. Je zřejmé, že zhotovitel územního plánu - i při vázanosti zadáním objednatele - může konkrétními formulacemi docílit ovlivnění průběhu řízení, v nichž zastupuje stavebníky a v předchozím bodě jsem uvedl konkrétní příklad, kde k takovému ovlivnění může dojít.

4. Navrhuji tedy, aby z návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína byla vypuštěna kategorie Podmíněně přípustné využití „stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí.“

Je-li smyslem tohoto ustanovení toliko připustit v plochách BI existenci staveb hromadného bydlení již dříve stavebním úřadem platně umístěných a povolených, v území tedy historicky zavedených a s ním spojených, alternativně navrhuji, aby došlo ke zpřesnění tohoto ustanovení například tak, že podmíněně přípustné využití je pro „pozemky staveb hromadného bydlení majících pravomocné rozhodnutí o umístění a povolení nebo jiné rovnocenné účinné veřejnoprávní akty za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí.“

Je-li smyslem tohoto ustanovení využití pro konkrétní historickou a zavedenou zástavbu (např. z období Baťových závodů), alternativně navrhuji, ať je navržené podmíněně přípustné využití omezeno na konkrétní plochy BI stanovením jejich taxativního výčtu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel je vlastníkem pozemků nacházejících se plochách individuálního bydlení BI, u nichž se změnou č. 4 doplňuje

Podmíněně přípustné využití:

– stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí

Není zcela zřejmé, jak by touto změnou mohl být vlastník konkrétně dotčen, nicméně z důvodu procesní opatrnosti je podání vyhodnoceno jako námitka.

Text „existující stavby“ byl vysvětlen v odůvodnění, že se jedná o povolené stavby, protože jinak to není ani možné, nepovolená stavba podle platné legislativy nemůže existovat. Ani u jiných přípustných staveb napříč celého územního plánu není nikde vyzvednuto, že se jedná o povolené stavby, protože je to samozřejmé. Právní dokument jako je územní plán nemůže legalizovat nepovolené stavby. Doplnění podmíněně přípustnosti existujících, tedy povolených bytových

domů bylo do ploch bydlení individuálního doplněno z důvodu povinnosti mít stabilizované (stavové) plochy a jejich funkční využití v souladu se skutečným stavem v území.-V plochách individuálního bydlení se nachází i bytové domy, které ne vždy lze na první pohled odlišit od rodinných domů, a ne vždy jsou v takovém rozsahu, aby pro ně bylo účelné vymezit samostatnou funkční plochu (samostatné plochy se vymezují zpravidla od 2000 m²). Typickým případem jsou ve čtvrti Letná umístěné tzv. „čtvrtdomky“, tedy typizované stavby pro bydlení z baťovské éry, které mají dvě nadzemní podlaží s plochou střechou a **zpravidla** čtyři bytové jednotky. Nejedná se tedy o rodinné domy a ani o územním plánem definované vily, které mohou mít maximálně 3 bytové jednotky. Takových typů staveb je v plochách rodinného bydlení více. Doplnění této podmínky nesouvisí s žádným konkrétním probíhajícím řízením stavebního úřadu. Opačně smyslem bylo, aby i stavbám řádně povolených bytových domů v plochách bydlení individuálního bylo umožněno jejich zhodnocování či zvyšování komfortu bydlení, a to za výše uvedené podmínky „**zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí**“. V opačném případě by u bytových domů nespádajících pod pojem vila byly možné pouze udržovací práce. Město má zájem na zachování kvality bytového fondu. V žádném případě se nejedná o možnost výstavby nových bytových domů, ale o existenci a zkvalitnění **stávajících**, tedy řádne povolených bytových domů. **Odůvodnění bylo v tomto smyslu doplněno.**

Co se týká probíhajícího řízení na Vršavě, o tomto není pořizovateli územního plánu nic známo. Společnost Stemio byla vybrána jako zpracovatel změny územního plánu na základě výběrového řízení v roce 2020 a podmínka přípustnosti stávajícího hromadného bydlení byla zapracována z podnětu pořizovatele, který tímto dává do souladu stav v území.

X1.

Námítka ze dne 6. 4. 2022

K řízení o návrhu změny č. 4 jako spoluvlastníci pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Zlín uvádíme připomínku k výškové regulaci. Pozemek p.č. [redacted] v k.ú. Zlín je navržen jako stabilizované území určeno k zastavění. Jedná se o stabilizované plochy smíšené obytné SO s hlavním využitím pro bydlení. V plochách smíšených obytných není definována přesně výšková regulace zástavby. V platné územně plánovací dokumentaci je pro stanovení podmínek prostorového uspořádání uvedena podmínka, že je nutno ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby.

V dané lokalitě se nabízí, aby výšková regulace daného stabilizovaného území umožňovala další rozvoj. Jedná se o lokalitu, kde se nacházejí domy s plochou střechou nebo domy s obytným podkrovím a dále komerční prostory. Úpravou výškové regulace bude v budoucnu možné tuto lokalitu efektivně využít při rekonstrukci stávající zástavby, popřípadě pro novou výstavbu.

Proto navrhuje následující výškové regulace zástavby:

- Max. 3NP s plochou střechou
- 2.NP bez podkroví

Požadujeme zapracování připomínky do změny č. 4 týkající se výškové regulace stávající zástavby.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel je vlastníkem pozemků v doplněné ploše SO.

Tím, že plochy SO nemají stanoven výškový regulativ a nacházejí se napříč celým správním územím města, bylo by nesystémové k jedné ploše doplnit výškovou regulaci. Navíc, je-li plocha vymezena jako stav SO, což je tento případ, není to ani možné, neboť by tato výšková regulace automaticky platila pro všechny plochy SO a to není žádoucí. Vzhledem k tomu, že výška v plochách SO není pevně stanovena, ale zároveň je hlavním využitím bydlení v rodinných domech, posuzují se záměry s ohledem na okolní zástavbu a konkrétní místo spolu s terénní dispozicí individuálně.

Ředitelství silnic a dálnic- oprávněný investor

K vybraným částem sdělujeme:

K návrhu níže uvedených ploch pro P+R (body 1. a 2.) podáváme námitku.

Plocha pro umístění podzemního záchytného parkoviště (P+R) – DS č. **1178** (změnová lokalita plocha přestavby **P33**), v návaznosti na komunikaci I. třídy č. 49, ul. Třída Tomáše Bati. **Využití plochy požadujeme podmínit zajištěním provozních podmínek na dotčeném úseku silnice I/49 na úrovni C (úroveň kvality dopravy).** Tzn. Dopravní připojení plochy na I/49 bude nutné v souladu s platnou legislativou technicky a kapacitně posoudit dle nově vzniklých podmínek.

Odůvodnění:

Hlavním cílem požadavku je zamezit riziku negativního ovlivnění propustnosti dotčeného úseku silnice I/49 a vzniku kongescí na průjezdním úseku silnice I. třídy. **Uvedenou podmínku využití předmětné plochy je nutno do ÚPD zpracovat.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Jedná se o procesní požadavek, který nelze jako podmínku zpracovat. Požadavek na prověřit provozní podmínky na dotčeném úseku I/49 na úrovni C. může uplatnit oprávněný investor při stavebním a územním řízení.

Plocha pro záchytné parkoviště (P+R) č. **1180** (změnová lokalita **R03**) navržena zčásti na ploše DS 989, vymezené platným ÚP Zlín pro realizaci přivaděče k D 49 – viz situace. S návrhem změny určení části plochy DS 989 na plochu DS pro umístění záchytného parkoviště **nesouhlasíme.**

Odůvodnění:

Zajištění územní průchodnosti připravované stavby dálnice D 49, včetně vyvolaných staveb. Navrhovaná plocha č. 1180 je vymezována v těsné návaznosti na navrženou trasu přeložky silnice III/4911 (směrová úprava vyvolaná stavbou přivaděče D 49). V rámci územního řízení a úprav projektové dokumentace D 49 dle požadavků dotčených orgánů existuje riziko zásahu stavby D 49 (resp. III/4911) do plochy DS vymezené pro parkoviště.

Změnu účelu využití části plochy DS 989 bude možné provést po vydání územního rozhodnutí o umístění připravovaného úseku dálnice D49 st. 4902.1 Fryšták – Lípa, kdy bude známý přesný rozsah území dotčeného stavbou D 49.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Nebude rozhodováno

Tato část námítky směřuje do té části, která není předmětem vydání změny č.4A a proto o ní bude rozhodnuto až při vydání změny č.4B.

G. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Město Otrokovice

připomínka ze dne 8. 4. 2022

Město Otrokovice uplatňuje k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu následující připomínku:

Požadujeme doplnění podmínky pro pořízení územní studie US1 i.č.16 ve smyslu prověření systému odvádění dešťových vod z důvodu posouzení možného vlivu na území města Otrokovice, konkrétně na kapacitu Hleděnovského potoka zaústěného do řeky Dřevnice. Do úvahy vzít i možný synergický vliv plochy bydlení B 47.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Požadavek na prověření systému odvádění dešťových vod vzhledem ke kapacitě Hleděnovského potoka je požadavek na řešení odborné studie, kterou je vhodné řešit poté, co bude známa náplň navržené plochy. Územní studie zpracováváné jako podmínka využití ploch má řešit především organizaci území tj parcelaci, systém komunikací a technické infrastruktury a prostorové podmínky v území.

A2. ██████████

Připomínka ze dne 12. 4. 2022

Podatel je vlastníkem pozemku p.č. st. ████████ v k.ú. Zlín, který se dle územně plánovací dokumentace nachází v plochách OK.1.

Námitka se týká změny využití území, kdy z hlediska územního plánu není přípustné bydlení, ale pouze stavby pro ubytování. Záměrem investora je na parcele vybudovat polyfunkční dům, kde v přízemí a 2.NP se nachází komerční využití a ve 3.NP je navrženo bydlení. Charakter okolní zástavby je tvořen objekty občanského vybavení i zástavbou rodinných a bytových domů. V současné době se na pozemku investora nachází jednopodlažní objekt ze 40. let tzv. Hurdisův dům, který původně sloužil k bydlení.

Námitka se dále týká výškové regulace, kdy je dle územně plánovací dokumentace přípustné pouze 3NP bez podkroví. Z důvodu charakteru okolní zástavby v ul. K Pasekám, kdy se zde nacházejí vyšší budovy investor podává návrh na změnu výškové regulace a to 5NP bez podkroví.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

A4.

Připomínka ze dne 20. 4. 2022

Na základě rozšíření pozemků o parcely číslo k.ú. Zlín žádáme, aby celá tato plocha byla funkčně přiřazena do plochy bydlení.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

A5.

Připomínka ze dne 20. 4. 2022

Na základě přiloženého snímku části územního plánu, který vytyčuje na parcelách číslo k.ú. Zlín ochranné pásmo plynu se nezakládá na skutečnosti.

Dle zjištění skutečnosti tohoto pásma od společnosti Gas net, služba občanům se tato pásma nachází od zmíněných pozemků ve vzdálenosti min. 26 metrů.

Proto apeluji na vymazání této ochrany plynu ze stávající změny územního plánu na výše uvedených parcelách.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4, ale odůvodnění. Do dokumentace bylo ochranné pásmo zapracováno dle předaných dat a po odsouhlasení s jejich poskytovatelem, společností Gas net.

C2.

Připomínka ze dne 20. 4. 2022

Jsem vlastníkem pozemku p.č. k.ú. Kudlov. Část tohoto pozemku byla v roce 2012 platným územním plánem určena jako návrhová plocha Bx (označení Bx 879). Následně byla tato plocha zrušena a v současném územním plánu není navržena. Nesouhlasím s tímto postupem a jeho odůvodněním. Důvody jako další možný tlak na zajištění obslužnosti území, nepřiměřené zahušťování zástavby v krajině, porušení krajinného rázu a podobně, jsou zcela irelevantní. Mnou vlastněné pozemky a na nich situované místo pro možnou výstavbu RD přiléhá ke stávající síti komunikací, je možno jej napojit na energetickou síť a zásobování vodou je možno zajistit ze studny, stejně jako u dalších usedlostí. Stavba by nijak nenarušovala krajinný ráz jinak nepřiměřeně nezahušťovala zástavbu v krajině, jak ji postupně realizovali naši předkové. O tom svědčí i kladná stanoviska dotčených orgánů, na základě kterých byla část mého pozemku zařazena do platného územního plánu v roce 2012 a dvě nezávislé studie, které nechalo zpracovat město Zlín. Obě regulují zástavbu - stanovují podmínky za kterých je možná, ale ani jedna nic neříká o nemožnosti zde stavět.

Na základě výše uvedeného žádám o opětovné zařazení části mého pozemku do pořizované změny územního plánu jako plochy Bx - pasekářské bydlení.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

D1.

Připomínka ze dne 20. 4. 2022

Důvodem mé žádosti o uvedenou změnu Územního plánu je zájem o využití pozemku k drobnému chovu ovcí.

Předmětný pozemek se nachází v příměstské části Jaroslavice-Drahy, v obydlené části obce a není součástí pasek. Pozemek z části leží ve svahu a starým ovocným sadem a z části rovinatě údolní nivě potoka Milenov, která je v současnosti několik let využívána jako pastvina pro ovce. Tato rovinná niva je stavebním pozemkem SO. Tato niva je vlhká rovina hraničící s potokem a je po celé délce zastíněná lesem a plní ekologickou funkci viz foto 1.

Kdo by chtěl stavět chatu ve stínu a vlhkosti, když má o pár metrů dál jižní pozemky č. 339, č. 338 a č. 340 s lepším přístupem a sluncem a se stabilnějším podložím než sousedící, na kterých jsou také stavby viz foto 2.

Pro zázemí k uvedené aktivitě uvažuji s výstavbou do 50 m² zastavěné plochy u paty svahu podobně, jako tomu je na pozemku souseda, a to z důvodu zajištění dostatečného oslunění budovy a snadnějšího přístupu.

Jednalo by se tedy, jen o jakési posunutí zamýšlené stavby o pár metrů ze stínu vlhkého stavebního pozemku na slunce na pozemek nesesuvný dle České geologické služby viz foto 3.

Přístup objektu je možný z ulice Drahy, elektřina je na hranici pozemku souseda p. Šřenka, jako zdroj vody slouží stávající studna na mém pozemku. Odpad by byl řešen septikem.

Kancelář místní části Jaroslavice se stavbou i přístupem na pozemek vyslovila souhlas. Tento souhlas přikládám. Odbor životní prostředí a zemědělství má taky kladný postoj. Dále chci uvést, že jsou stavby na sousedních pozemcích vlevo, vpravo i nad ulicí Drahy ve svazích, protože celá ulice je ve svahu. V této souvislosti rovněž uvádím, že jsem připraven k součinnosti s Odborem realizace investičních akcí Magistrátu města Zlína při přípravě a realizaci investiční akce s názvem „Odvodnění komunikace Jaroslavice - Drahy“, kdy se předpokládá odkoupení části parcel v mém vlastnictví městem Zlínem pro potřeby rozšíření komunikace a umístění kanalizace.

Vážené Zastupitelstvo, prosím aby jste vzaly v úvahu informace, které jsem uvedl jako doplnění mé žádosti a které tak snad přispějí k jejímu objektivnímu posouzení.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

E1. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 13. 4. 2022

Pozemky parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Kostelec u Zlína. Žádá o změnu způsobu využití uvedených parcel za účelem vybudování krematoria domácích mazlíčků, vsypové loučky, kolumbária a hřbitova s pomníky.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

E2. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 20. 4. 2022

Jsem vlastníkem pozemků p.č. [REDAKCE] k.ú. Kostelec u Zlína. Na základě žádosti a uzavřené „Smlouvy o úhradě nákladů na zpracování změny č. 4 Územního plánu Zlína“ byla tato má žádost posouzena projektantem. Mé pozemky však do návrhu územního plánu zařazeny nebyly. Podávám námitku proti tomuto vyhodnocení. Dle mého názoru jsou tyto pozemky pro zástavbu rodinnými domy vhodné. Jak je patrné z příložené studie, mohou být součástí většího území vhodného k výstavbě a tak doplnit zástavbu v Kostelci do souvislého celku. Tento návrh umožňuje etapovitou výstavbu jak technické infrastruktury, tak rodinných domů.

Žádám proto o zohlednění mé námitky a zařazení mých pozemků do změny územního plánu Zlína jako plochu B1 samostatně či jako součást většího území.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka. O námitku se nejedná, vzhledem k tomu, že tato není směřována k předmětu změny, byť o ní bylo požádáno a byla odsouhlasena zastupitelstvem. Proč nebyl požadavek zpracován je uvedeno v odůvodnění. Na změnu územního plánu není právní nárok. Být zastupitelstvo její pořízení odsouhlasilo, souhlas znamená pouze to, že dané území se má prověřit v procesu pořízení změny, zda je vhodné z hlediska urbanistického. Toto posouzení přísluší autorizované osobě, tj. projektantovi, který na základě své odbornosti vyhodnotí území a případně plochu vymezí nebo napíše důvody, proč území pro bydlení nevymezil (zastupitelstvo není odborníkem ve

věcech územního plánování). Právě z těchto důvodů je uvedeno ve smlouvě v bodu V. že zastupitelstvo negarantuje vydání změny. Zastupitelstvo se totožňuje s odborným posouzením projektanta, který tuto plochu nezpracoval z následujících důvodů:

Jedná se o zcela **urbanisticky nevhodnou formu rozvoje**, kdy by nová zástavba nerespektovala plošnou strukturu zástavby stávající, jež představuje uliční zástavbu přecházející prostřednictvím zahrad do volné, otevřené zemědělské krajiny. Zároveň se jedná o nekoncepční formu rozvoje s nevyhovujícími parametry pozemku, který by měl sloužit jako přístup mezi stávajícími domy tvořící uliční zástavbu podél komunikace III/4911 (3 m šíře). Limitem je také poloha v ochranném pásmu léčivého zdroje I. st., vedení VN vč. OP a objekt v památkovém zájmu při hlavní silnici v ploše pro požadovaný přístup. Pozemek parc. č. 363/10 je v platném ÚP již jako plocha individuálního bydlení vymezen. Jedná se i o zemědělský půdní fond (ornou půdu) tvořící ucelený blok (narušení organizace obhospodařování).

E4. Bc. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 30. 3. 2022

Dne 25.8.2021 byla podána žádost - návrh na změnu Územního plánu Zlína, která byla následně doplněna přípisem ze dne 15.10.2021 (dále společně „žádost“).

Žádost se týkala pozemku p. č. [REDAKCE], k. ú. Kostelec u Zlína, obec Zlín (dále „pozemek“).

Pozemek je v územně plánovací dokumentaci součástí plochy smíšené nezastavěného území - S*. V současné době má plocha charakter zahrady - nevyužívaný sad s náletovou zelení a přestárlými ovocnými stromy.

Předmětem žádosti byla změna územního plánu ze stávající plochy smíšené nezastavěného území - S* na plochu s možností výstavby rodinných domů.

Po prostudování obsahu návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína bylo zjištěno, že žádost není předmětem projednání této změny.

Proti nezařazení žádosti do obsahu návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína tímto podáváme zásadní námitku, a to z následujících důvodů:

- Žádost byla podána s dostatečným časovým předstihem před termínem projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína
- Žádost obsahovala veškeré zákonné náležitosti a byla doplněna o dokumentaci v rozsahu přesahujícím rozsah dokumentace vyžadované zákonem.

Konkrétně se jedná o následující dokumenty:

- Vyjádření odboru dopravy Magistrátu města Zlína, ze dne 4.1.2022, č.j. MMZL 244014/2021
- Koordinované stanovisko odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Zlínského kraje, ze dne 4.11.2021, č.j. KUZL 77268/2021
- Situační výkres ke změně územního plánu Fotodokumentace současného stavu
- Dále dokládáme (viz. příloha) vyjádření komise místní části Zlín-Kostelec, ze dne 25. 3. 2022

- Případným nezařazením žádosti do obsahu návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína může žadateli vzniknout skutečná škoda spočívající ve finančních prostředcích, které bude žadatel nucen vynaložit v rámci samotné realizace stavebního záměru v důsledku navýšení cen stavebních prací a materiálů v průběhu času.
- Případné nezařazení žádosti do obsahu návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína může mít za následek také zmaření realizace samotného stavebního záměru žadatele, neboť nelze předvídat, kdy bude předložen případný návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína, a ani to, jaké budou v té době finanční, rodinné a jiné poměry žadatele.
- Samotný stavební záměr žadatele je pak v souladu s ochranou architektonických a urbanistických hodnot, kdy plocha smíšená plynule navazuje na stávající zástavbu rodinných domů a je dobře dostupná z místní komunikace, kterou jsou obsluhovány stávající rodinné domy. Technická infrastruktura se nachází v dostupné vzdálenosti. Současně stavební záměr znamená také navýšení počtu obyvatel předmětné lokality, její zušlechtnění a zefektivnění, včetně likvidace přestárlých a potenciálně nebezpečných ovocných stromů.
- V katastrálním území Kostelec u Zlína jsou kapacity pro výstavbu omezeny a pozemky jsou z důvodu budoucích investic nedostupné. Pro žadatele je tak žádost o změnu územního plánu nejpříjemnějším řešením k realizaci stavebního záměru.

Vzhledem k výše uvedenému si Vás dovoluujeme požádat o zařazení žádosti na program veřejného projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu. Na podnět bylo odpovězeno samostatným dopisem pod č.j. MMZL064830/2022, ve kterém byl osvětlen celý postup při pořizování změny.

F1. [REDACTED]

Připomínka ze dne 21. 4. 2022

Dne 10. 11. 2021 jsem podal na Magistrátě města Zlína návrh na pořízení změny Územního plánu Zlína, v rámci kterého bylo požadováno vypuštění přírodní plochy s kódem P 336, a to min. v rozsahu pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. Štípa, resp. v rozsahu staveb/výrobků plnicích funkci staveb na tomto pozemku umístěných, a dále vypuštění veřejně prospěšného opatření s kódem LBC2. Součástí návrhu byl také požadavek na zařazení pozemku (příslušné části) do stabilizované plochy rekreace. Přestože je z odůvodnění změny č. 4 zřejmé, že v rámci pokynů pro její zpracování byly zohledněny nejen výsledky zprávy o uplatňování územního plánu, ale také požadavky občanů na konkrétní změny, o vypořádání mého požadavku není v odůvodnění žádná zmínka. Podotýkám, že se jedná o komplexní změnu pořizovanou zkráceným postupem z vlastního podnětu města, a nikoliv o dílčí změnu pořizovanou na základě návrhu osoby uvedené v § 44 písm. b) až e) stavebního zákona, jež by v takovém případě musel obsahovat náležitosti ve smyslu ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona. Zohlednění/vypořádání mého požadavku, jež byl vznesen ve smyslu obecné úpravy ust. § 46 stavebního zákona, tedy v rámci změny č. 4 formálně nic nebránilo.

S ohledem na uvedené a s odvoláním se na všeobecný zákaz diskriminačního přístupu v postupu správních orgánů tedy podávám následující námítku, ve které shodně s návrhem na pořízení změny územního plánu požadují vypuštění přírodní plochy s kódem P 336, a to min. v rozsahu pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. Štípa, resp. v rozsahu staveb/výrobků plnicích funkci staveb na tomto pozemku umístěných, a dále vypuštění veřejně prospěšného opatření s kódem LBC2. Současně žádám o zařazení pozemku (příslušné části) do stabilizované plochy rekreace.

Pro úplnost opakuji odůvodnění svého požadavku, jež jsem uvedl již v samotném návrhu na pořízení změny územního plánu:

„Na pozemku byl povolen v roce 1998 plot (viz přiložená kopie sdělení k ohlášení drobné stavby). V té době již tam stál včelín (maringotka), přičemž po oplocení pozemku na něm byly umístěny také stavební buňky, které slouží k uchování nářadí na práci, a v té době (st. z. 5011964) coby výrobky plnicí funkci stavby žádné povolení stavebního úřadu nevyžadovaly. Od samého začátku mého hospodaření na předmětném pozemku se na pozemku nachází ovocný sad a pěstují na něm zeleninu a květiny. K mému počínání docházelo vždy plně v souladu s příslušnou právní úpravou a v dobré víře Na základě uvedeného proto žádám o přehodnocení uvedeného řešení, tzn. vypuštění uvedeného biocentra, příp. jeho zmenšení tak, aby mohl být pozemek užíván v souladu s jeho historickým právním stavem, určením (zahrada) a dle vůle jeho - vlastníka. Zdůrazňuji, že nemám v úmyslu pozemek užívat jinak, než stávajícím způsobem, tzn. nemám v úmyslu na něm provádět stavební činnost.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Na výše uvedené podání bylo v minulosti odpovězeno dopisem pod zn. MMZL231455/2021, ve kterém byl popsán postup při pořizování dalších změn, následně pak dopisem pod č.j. MMZL078700/2022.

G1. [REDACTED]

Připomínka ze dne 22.4.2022

Na základě nového geometrického plánu pro p.č. [REDACTED] žádá navrhovatel o změnu pozemku parc. [REDACTED] v k.ú. Lužkovice z ploch zemědělských Z na plochu pro zemědělskou a lesnickou výrobu- zahradnictví **VZ** pro pěstování drobného ovoce, bobulovin, netradičních druhů ovoce a bylin a dále požaduje změnu na parc. 1192/2 z ploch zemědělských Z na plochu pro drobnou výrobu a služby **VD**, případně **VZ** za účelem výstavby posklizňové produkce a skladu minerálních hnojiv.

Odůvodnění:

Můj klient se dlouhodobě a systematicky připravuje na realizaci svého podnikatelského záměru v oblasti pěstování ovoce, zeleniny s následnou úpravou vlastní produkce, jako je sušení, moštování, konzervování, etc., azatímto účelem také nabyl do svého vlastnictví pozemek parc. č. [REDACTED], na němž hodlá svůj záměr realizovat. Současně je můj klient přesvědčen, že jím zamýšlený záměr není v rozporu s dosavadním a více méně očekávaným způsobem využití plochy, v níž se nachází jeho pozemek, a domnívá se, že jeho záměr by neměl být ani v rozporu s veřejnými zájmy hájenými jednotlivými dotčenými orgány. Téměř většina pozemku parc. č. [REDACTED] (po rozdělení parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] zůstane pod ochranou ZPF, a v případě vybudování lehkých/jednoduchých staveb specifikovaných výše, by došlo jen k minimálnímu záboru ZPF a

minimálnímu, resp. nedošlo by k žádnému narušení primárního ani sekundárního přírodního horizontu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

H1. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 21. 4. 2022

Nesouhlas s vymezenou plochou Z* na pozemku parc. č. [REDAKCE] k.ú. Příluky u Zlína, požadavek na vymezení jako plochy smíšené obytné SO. Okolní plochy jsou ve funkcích OS- občanské vybavení a sport, DS, dopravní infrastruktury a OK.1 plochy občanského vybavení – komerční zařízení.

Jedná se o svévolné a bezdůvodné stanovení sídelní zeleně a zásah do vlastnických práv.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

Sídelní zeleň je na pozemku [REDAKCE] v této podobě od roku 2011, kdy byl vydán nový územní plán Zlína.

H17. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 1. 4. 2022

Požadavek na vypuštění plochy P* 1056, s tím že u plochy pro bydlení BI 1055 bude v textu uvedeno, že toto území musí být obslouženo cestou a veřejným prostranstvím

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

Veřejné prostranství P*1056 není navrženo změnou č.4. Je v územním plánu již několik let.

I1. [REDAKCE]

Připomínka ze dne 21. 4. 2022

Žadatelům bylo pomoci veřejného nahlédnutí na Návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína od 10. 3. 2022 do 21.4. 2022 na Magistrátu města Zlína projektantem územního plánu oznámeno:

„NEZOHLEDNĚNO“ Pozemky nenavazují na zastavěné území a jedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny. Zároveň se jedná o pohledově exponované území na vnitřním pohledovém horizontu z dálkovými panoramatickými výhledy, přičemž plocha je limitována i vodovodem, el. vedením a vzdáleností 50m od okraje lesa. Do lokality není zajištěn ani odpovídající přístup, pouze účelová nebezpečná komunikace nevyhovujících parametrů“

Žadatelé nesouhlasí s výše uvedeným rozhodnutím a podávají proti výše uvedenému rozhodnutí odvolání. Žadatelé mají za to, že projektant nesprávně posoudil celou věc a současně dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním.

Například neuvádí, že v řešeném území je sousední parcela, pro kterou bylo vydáno stavební povolení v roce 2012 na rodinný dům.

Viz příloha č. 3 - rozhodnutí o umístění stavby na sousedním pozemku' parc. č. [REDAKCE] .ú. Zlín, Mladcová

Taktéž nebere v potaz, že na uvedenou „nevyhovující“ komunikaci bylo vydán souhlas (v roce 2012) s provedením stavebních úprav v délce cca 73,0 bm.

Viz příloha č. 2 - Odbor stavebních a dopravních řízení - souhlas s provedením ohlášených stavebních úprav v délce 73 bm na nebezpečné komunikaci parc. č. [REDAKCE] k.ú. Zlín, Mladcová

Tímto žadatelé žádají o stejné podmínky, jako má jejich přímý soused parc. č. [REDAKCE] .ú. Zlín, Mladcová.

Citace vyjádření projektanta územního plánu: "Pozemky nenavazují na zastavěné území a jedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny."

námítka žadatelů:

Projektant nepřihlédl ke skutečnosti, že pozemky žadatelů přímo sousedí a navazují na pozemek, kde bylo vydáno stavební povolení pro rodinný dům. Sousední pozemek parc. č. [REDAKCE] k.ú. Zlín, Mladcová přímo navazuje na pozemky

žadatelů a to společnou hranicí dokonce ze dvou stran. Na tento sousední pozemek [redacted] bylo již v roce 2012 vydáno stavební povolení k výstavbě rodinného domu. Viz příloha č. 3. (rozhodnutí o umístění stavby na sousedním pozemku) Toto je důkaz, že pozemky žadatelů přímo sousedí a navazují na pozemek, kde bylo uděleno stavební povolení a nenachází se ve volné krajině. Viz příloha č.1 - mapa pozemků
Tudíž je faktem, že pozemky žadatelů navazují na **zastavěné území**

2) Citace vyjádření projektanta územního plánu: "Zároveň se jedná o pohledově exponované území na vnitřním pohledovém horizontu s dálkovými panoramatickými výhledy ,..."

námítka žadatelů:

Žádáme o zohlednění skutečnosti, že na sousedním pozemku č. [redacted] 2 k.ú. Zlín, Mladcová je již vydáno stavební povolení pro výstavbu rodinného domu, který respektuje daný horizont, dům je jednopodlažní, vizuálně subtilní, respektuje krajinný reliéf. V obdobném architektonickém principu bychom rádi navázali výstavbou našeho bydlení.

Budeme respektovat koordinované stanovisko Odboru životního prostředí a zemědělství, které udělilo souhlasné stanovisko 25.6. 2020.

Identifikace dokumentu: č. jednací KUZL 36950/2019

Dále jsme ochotni budoucí dům limitovat tvaroslovím, půdorysnými rozměry, fasádním povrchem a to s plným respektem k architektovi územního plánu.

V rámci urbanistického pojetí zástavby by pozemky žadatelů vhodně uzavíraly končící obytnou zástavbu.

Tato končící zástavba je stále v dostatečné a odcloněné pozici od vyhlídkového místa a dominantního horizontu podél lesní hranice. Viz příloha č.1- mapy pozemků (kde je vyznačen dominantní horizont s vyhlídkou)

Citace vyjádření projektanta územního plánu: „Přičemž plocha je limitována i vodovodem, el. vedením a vzdáleností 50m od okraje lesa“.

námítka žadatelů:

Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu cca 150m přes obecní pozemek č. 597/2 k.ú. Zlín, Mladcová.

Již výše zmíněný sousední pozemek 653/2 (plocha k bydlení) tuto možnost využívá a má ji schválenou ve svém stavebním povolení z roku 2012. Viz příloha č. 4 - souhlas s využitím území a umístěním stavby do 50m od okraje lesa (sousední parcela parc. č. [redacted] k.ú. Zlín, Mladcová)

Žadatelé jsou přesvědčeni, že v tomto případě mají stejné stavební podmínky pro vybudování inženýrských sítí jako jejich soused parc. č. [redacted] Žadatelé si vybudují inženýrské sítě na vlastní náklady.

Případ vzdálenosti 50m od okraje lesa je řešený v koordinovaném stanovisku Odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik Krajského úřadu Zlín. Žadatelé obdrželi od výše zmíněného Odboru **souhlasné stanovisko** 25.6.2020

Identifikace dokumentu: č. jednací KUZL 36950/2019

Citace vyjádření projektanta územního plánu: „ Do lokality není zajištěn ani odpovídající přístup, pouze účelová nezpevněná komunikace nevyhovujících parametrů“.

námítka žadatelů:

Projektant nezohlednil, že na dané nezpevněné účelové komunikaci parc. č. [redacted] ve vlastnictví města Zlína byla již zahájena výstavba silnice, viz stavební povolení parc. č. [redacted] k.ú. Zlín Mladcová a vydaného souhlasu s provedením ohlášených stavebních úprav č.j. : MMZL 49128/2012 OSaDŘ - položení betonu/asfaltu o šíři 3m.

Viz příloha č. 2 - Odbor stavebních a dopravních řízení - souhlas s provedením ohlášených stavebních úprav v délce 73 bm na nezpevněné komunikaci parc. č. [redacted] /2 k.ú. Zlín, Mladcová

Tato komunikace v délce cca 73,0 bm, jak uvádí stavební povolení, je cca polovina z potřebné délky nezpevněné komunikace - proti které se v případě žadatelů projektant vyjádřil jako nevyhovujících parametrů.

Žadatelé se domnívají, že projektant nezkoumal situaci - nezpevněná komunikace má vydané povolení k opravě a tudíž i oni si zajistí zpevnění komunikace beton/asfalt na vlastní náklady cca 110 bm.

Žadatelé opět tímto požadují rovné podmínky, komunikace je plně vyhovující dle odboru stavebních a dopravních řízení MMZL.

Námítka ke Smlouvě o úhradě nákladů na zpracování změny č.4 Územního plánu Zlína, uzavřená s žadateli dne 28. 7. 2021 a taktéž žadateli plně uhrazena ve výši 14.520 Kč za zpracování změny územního plánu a pořízení souvisejících mapových podkladů, které jsou právní nutností k jednání a rozhodnutí ZMZ.

Žadatelé upozorňují, že jim nebyla splněna závazná smlouva, tj. žadatelům nebyly vyhotoveny mapové podklady dle článku III. výše uvedené smlouvy. Tyto podklady jsou potřebné dle Čl. V. Smlouvy k posouzení věci Zastupitelstvem města Zlína, které je rozhodným orgánem v této věci.

Ve Smlouvě Čl. V. je zmíněna skutečnost, že vyhotovené mapové podklady slouží pro finální rozhodnutí ZMZ o změně

územního plánu.

Pokud tato skutečnost nebude zakreslena do mapy a předložena ZMZ, Zastupitelstvo města Zlína nemůže nijak rozhodovat ať už v pozitivním či negativním stanovisku o věci žadatelů, dle smlouvy uzavřené mezi Statutárním městem Zlín (SMZ) a žadateli.

Tímto žadatelé požadují vyhotovení daných mapových podkladů, které uhradili v dané výši dle Smlouvy se Statutárním městem Zlín a to v řádném termínu.

Žadatelé obdrželi pouze textové vyjádření ze strany projektanta územního plánu, což je pro finální rozhodnutí Zastupitelstva města Zlína dle Smlouvy uzavřené mezi Statutárním městem Zlín a žadateli nemožné.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka. O námitku se nejedná, vzhledem k tomu, že tato není směřována k předmětu změny, byť o ní bylo požádáno a byla odsouhlasena zastupitelstvem. Proč nebyl požadavek zpracován je uvedeno v odůvodnění. Na změnu územního plánu není právní nárok. Byť zastupitelstvo její pořízení odsouhlasilo, souhlas znamená pouze to, že dané území se má prověřit v procesu pořízení změny, zda je vhodné z hlediska urbanistického. Toto posouzení přísluší autorizované osobě, tj. projektantovi, který na základě své odbornosti vyhodnotí území a případně plochu vymezí nebo napíše důvody, proč území pro bydlení nevymezil (zastupitelstvo není odborníkem ve věcech územního plánování). Právě z těchto důvodů je uvedeno ve smlouvě v bodu V. že zastupitelstvo negarantuje vydání změny. V současné době v lokalitě žádný rodinný dům, na který je upozorňováno v souvislosti s vydáním platného stavebního povolení nestojí. Je otázkou, zda v území někdy stát bude. Území je z tohoto pohledu vyhodnoceno jako nenavazující na zástavbu. Pozemky nenavazují jak na zastavěné území (a to ani z pohledu zastavěného stavebního pozemku, ani z pohledu definice územního plánu), tak na zastavitelné plochy, protože stávající zastavitelná plocha BI 506 je od pozemků oddělena více jak 50 metry nezastavěného území. Území dále těsně navazuje na pohledový horizont vyznačený ve výkresu hodnot, což je hlavním důvodem nesouhlasu s vymezením této plochy (Pozemky nenavazují na zastavěné území a jedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny. Zároveň se jedná o pohledově exponované území na vnitřním pohledovém horizontu z dálkovými panoramatickými výhledy)

Zastupitelstvo se v tomto případě ztotožnilo s vyhodnocením projektanta a s rozšířením území pro bydlení na základě zdůvodnění nesouhlasí.

J2.

Připomínka ze dne: 21. 4. 2022

Požadavek na vymezení pozemků parc. č. [REDAKCE]

[REDAKCE], a část parc. č. [REDAKCE] k.ú. Mladcová z ploch smíšených nezastavěného území **S*** na plochu pro bydlení **BI**. Požadavek na akceptování Územní studii Mladcová – lokalita BI 259 zadání.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

Územní studie pro tuto plochu nebyla prozatím zpracována.

J1.

Připomínka ze dne: 12. 4. 2022

Požadavek na změnu pozemků parc. č. st. [REDAKCE] v k.ú. Malenovice u Zlína z ploch smíšených výrobních SP na plochy smíšené obytné městské – lokální centrum **SO.2** nebo plochy smíšené obytné **SO** (pila Malenovice)

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

J2. [REDACTED]

Připomínka ze dne: 20. 4. 2022

Podnět na začlenění části pozemků parc. č. 2 [REDACTED] v k.ú. Malenovice u Zlína do plochy **BI 69**, a sice část pozemků o délce 30 m od jejich společné hranice s pozemkem par. č. [REDACTED] pozemky jsou napojeny na technickou infrastrukturu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

L2. [REDACTED]

Připomínka ze dne: 20. 4. 2022

Požadavek na změnu využití pozemku parc. 5 [REDACTED] v k.ú. Prštíně z ploch smíšených nezastavěného území S na plochu pro zemědělskou a lesnickou výrobu VZ (případně rekreace rodinná RI)

Odůvodnění:

V lokalitě již existují v sousedství objekty pro rodinnou rekreaci. Nabízí se využití pro zahradnictví a pěstování ovoce.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

X2. [REDACTED]

Připomínka ze dne 21.4.2022

Jsem vlastníkem domu na ulici Pod Stráněmi č.p. 743 umístěné na pozemku st.p. [REDACTED] pozemků p.č. [REDACTED] v k.ú.Zlín. Vila č.p. 743 jinak též „Šťastného vila“ je podle územního plánu Zlína mezi architektonicky cenné a historicky významné stavby ve Zlíně.

Stanovení koeficientu zeleně, tak jak je uvedeno na str. 116 návrhu změny č.4 Územního plánu Zlína se mě naprosto jednoznačně dotýká už tím, že koeficienty mají být změnou č.4 stanoveny pro pozemky či plochy. Stanovení koeficientů pozemků se mě přímo dotýká, jak možnou zástavbou mých vlastních pozemků tak i umístováním záměrů na pozemcích sousedních.

Zachování zeleně v co největším rozsahu, jak v blízkosti mé stavby a na Čepkově a také v celém Zlíně musí být územním plánem jednoznačně určeno. Nestačí označení stanovení koeficientů.

Ve změně č.4 Územního plánu Zlína však konkrétní koeficienty uvedeny nejsou a proto jsem přesvědčen, že návrh změny není tak úplný, aby mohl být projednáván s dotčenými orgány, dotčenými osobami a veřejností. Návrh by měl být v tomto směru doplněn o uvedení konkrétních koeficientů podle možností využití pozemků k zástavbě. Dotčeným vlastníkům a veřejnosti musí být dána opětovně možnost se k upravenému návrhu vyjádřit.

Já navrhuji, aby zachování zeleně a tím současně i zastavitelnost pozemků určených pro stavby rodinných domů byla stanovena tak, aby zůstalo zachováno 80% zeleně a 20% mohlo být zastavěno. Pro stavby bytových domů by měla být stanovena celková zastavitelnost pozemku 40% při zachování 60% zeleně.

Z dosavadních zkušeností se zástavbou na Čepkově uvádím případy brutální likvidace zeleně, kdy orgán územního plánování vůbec nerespektoval charakter stávající zástavby a dal souhlas ke stavebním záměrům přesahujícími 70% likvidaci zeleně stavebního pozemku. Je to stavba bytového domu „vily“ firmy RIMENT GROUP s.r.o. Zlín, na ulici Smetanova a obytný dům Downtown na ulici Čepkovská, kde je stavební pozemek zastavěn z více než 90% . Taktéž soubor bytových domů Riverfront Gardens na Čepkově, kdy stavební pozemek zastavěn cca z 80% nesevřelí zájmu zachování zeleně. Všechny tyto stavby mají svým rozsahem a užíváním mají negativní vliv na hodnotu všech okolních rodinných domů na Čepkově včetně mé vily. Především, každým nadměrným zásahem do zeleně nevhodnými stavebními záměry dochází k záměrné postupné devastaci Čepkova, který byl typický zelení okolo staveb dochází k omezení relaxačního prostředí na zahradách u rodinných domů a tím i ke snižování hodnoty všech sousedních staveb rodinných domů včetně mé stavby, jejíž hodnota je zásadně odvislá od prostředí, ve kterém je umístěna. Mám eminentní zájem na tom, aby zeleň v okolí vily tj. především na ulici Pod stráněmi, Smetanova a Čepkovská zůstala zachována v co největším rozsahu.

Město Zlín bylo vždy považováno za město zeleně, typické svými zelenými plochami mezi stavbami a to i v továrně firmy

Baťa. Bylo to město, pro které pracovali význační architekti Le Corbusier, Gahura, Kotěra, Karfík a zlínské pojetí urbanizmu a architektury i v následujících letech bylo ukázkou vyvážené nové zástavby tak, aby nedocházelo k devastaci těchto zlínských hodnot a to až do doby než vedení města dosadilo na místo vedoucího orgánu územního plánování [REDAKCE]

Podle mého přesvědčení bylo záměrem vedení města vybrat na toto důležité místo člověka, kterému město Zlín, jako město zeleně nic neříká a zeleň, která byla pro Zlína typická, je mu naprosto lhostejná. [REDAKCE] ez jakýchkoliv skrupulí vydává souhlasy k takovým stavebním záměrům, které narušují charakter stávající zástavby. Jeho závazná stanoviska vůbec nerespektují Zlín, jako město zeleně a navíc způsobují problémy v dopravě, když nebývá u některých stavebních záměrů ani zajištěn dostatečný počet parkovacích stání. Rovněž snad i některým zastupitelům města Zlína (radní pro územní plánování a komise výstavby a územního rozvoje) je současný stav snižování zeleně a nedostatek parkovacích stání lhostejný, když počínání orgánu územního plánování a následně stavebního úřadu nečinně přihlíží.

Z těchto důvodů je nezbytné do územního plánu vedle zapracování regulativů k ochraně zeleně zapracovat rovněž regulativ k zajištění dostatečného počtu parkovacích míst především přímo ve stavbách nebo na pozemcích staveb. Nepřípustný musí být záměr, kdy vlastníci bytových jednotek v bytovém domě nebo vlastníci rodinných domů nemají zajištěn dostatečný počet parkovacích míst. Tyto regulativy by nemusely být stanoveny, pokud by vedení města Zlína a především vedoucí orgánu územního plánování měl přirozený cit pro zachování zeleně na stavebních pozemcích a zajištění parkování bylo vyžadováno podle aktuálního stupně automobilizace.

Z těchto důvodů, kdy je umožňováno umísťování staveb, které nerespektují zachování zlínských hodnot tj. zeleně a není zajištěno u stavebních záměrů dostatečné parkování je nezbytné, aby projednávaná změna ÚP č. 4 obsahovala vedle koeficientu zeleně rovněž stanovení koeficientu pro výpočet parkovacích míst u umísťovaných staveb. V dnešní době není vůbec neobvyklé, aby dva obyvatelé garsonky měli dvě vozidla. Výpočty parkovacích míst bez aktuálního stupně automobilizace ve Zlíně a nestanovení koeficientu může být i záměrem pořizovatele, který dle mého názoru účelově tento koeficient do změny č. 4 nezpracoval. Jistě je pro developera levnější stavět bytové domy bez zajištění dostatečného počtu parkovacích míst. Jsem přesvědčen, že problémy s parkováním znají všichni zastupitelé. Problémům s parkováním lze alespoň částečně předejít změnou územního plánu, která by pro výpočet parkovacích stání stanovila koeficient 2.

Je tedy nezbytné do územního plánu zapracovat i koeficient pro výpočet potřeby parkovacích míst. Tímto nástrojem dojde rovněž ke snížení deficitu parkovacích míst nejen v blízkosti mé vily a na Čepkově, ale i ve Zlíně.

V souvislosti s výše uvedeným a zejména deficitem parkovacích míst, považuji za nezbytné vrátit se v části „VYMEZENÍ POJMŮ“ k původnímu vymezení pojmu souvisejícího občanského vybavení v plochách individuálního bydlení (plochy „BI“). Při umísťování staveb v těchto plochách, v nichž žije velká část obyvatel města Zlína musí být především respektována ochrana vlastníků staveb rodinných domů umístěných v ploše „BI“. Ochrana kvality prostředí a pohody bydlení před možnými negativními vlivy musí být upravena v územním plánu způsobem, který zabrání umísťování staveb, činností a dějů, které vlastníci rodinných domů a vil v těchto plochách nepotřebují. Návrat k původnímu znění, týkající se umísťování občanského v plochách „BI“ zajistí, aby v plochách „BI“ byly umísťovány skutečně jen stavby, činnosti a děje zajišťující potřeby plochy „BI“ bez nárůstu nadmístní dopravní zátěže.

Touto úpravou části vymezení pojmů dojde k situaci, že vlastníci rodinných domů v plochách „BI“ budou účastni rozhodování o tom, jaká občanská vybavenost je v ploše „BI“ potřeba. Naprostá většina oslovených vlastníků rodinných domů umístěných v plochách „BI“ souhlasí s tím aby, se mohli účastnit rozhodování o tom, jaká občanská vybavenost je pro potřeby plochy potřebná. Tuto potřebu nemůže posoudit úředník od stolu.

Jak již shora uvedeno ve změně č.4 Územního plánu Zlína konkrétní koeficienty zeleně uvedeny nejsou a návrh změny není tak úplný, aby mohl být projednáván s dotčenými osobami a veřejností a tedy ani, aby byl schválen a vydán. Návrh musí být v tomto směru doplněn o uvedení konkrétních koeficientů pozemků a dotčeným vlastníkům pozemků a veřejnosti musí být dána možnost se k upravenému návrhu změny vyjádřit. Změna územního plánu sice v části vymezení pojmů na str. 116 koeficient zeleně zmiňuje, avšak žádné hodnoty už dále nerozvádí. Je třeba tuto část změny územního plánu doplnit a znovu projednat. Takto v návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína na str. 116 uvedený koeficient zeleně projednatelný není a tím není ani projednatelný celý návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína.

Jako nevhodné považuji stanovení koeficientů ploch. Pro jednoznačnost a přehlednost musí být stanoveny koeficienty pozemků podle svého vymezení v územním plánu.

Navrhují, aby změna č. 4 nebyla z výše uvedeného důvodu dále projednávána a předložena zastupitelstvu k vydání příp. aby byl předložený návrh zastupitelstvem vrácen k úpravě a novému projednání. Orgánu územního plánování, aby bylo uloženo zapracovat koeficienty zeleně pozemků do změny územního plánu včetně zapracování koeficientu pro výpočet parkovacích míst. Totéž se týká mé námitky na vrácení se k původnímu vymezení staveb občanského vybavení v plochách individuálního bydlení.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

Připomínka je jistě podnětná, ale územní plán je koncepční dokument a nemůže postihnout veškeré nuance územního a stavebního řízení a předcházet všem problémům, které v něm vznikají.

Bez souvztažnosti k doručené námitce byl zaveden nově definovaný pojem koeficient zeleně, který se konkrétně vztahuje k nově vymezené návrhové ploše OS 1154 (změna P04), kde je u doplňujících podmínek uvedeno :

zachování maximálního podílu zeleně, koeficient zeleně min. 0,5.

Koeficient zeleně je zde výjimečně kvůli následujícím důvodům:

*Pozemky parc. č. 1 [redacted] jsou vymezeny jako návrhová plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport za účelem rozšíření stávajícího sportoviště (lezecká stěna). Plocha navazuje na stávající zástavbu komerční a obytnou (poblíž Čepkova, ulice K Pasekám). Území je limitováno polohou na exponovaném a zelení zarostlém svahu se sníženou stabilitou podloží (sesuvné území), nicméně vzhledem k účelu změny pro boulderingové sportoviště je toto omezení nerelevantní. Okrajově je plocha limitována i vedením VN a jeho ochranným pásmem. Přístup k ploše bude řešen prostřednictvím plochy SO č. 201 (ulice Pod Babou) či OK.1 č. 509 (přemostění Paseckého potoka). **Plocha leží při hranici významné plochy krajinné zeleně (zelené klíny), území zásadního významu pro charakter města – přírodní hodnoty, a pod primárním přírodním horizontem.** Obdobně je do budoucna otevřena možnost v odůvodněných případech stanovovat koeficienty zeleně pro další jednotlivé návrhové, případně přestavbové plochy.*

Ve stávající úpravě ÚP je intenzita zastavění obecně regulována požadavkem uvedeným v kapitole „F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ...“, kde je uvedeno: „*ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby*“, přičemž tento pojem je vymezen jako: „*charakter a struktura zástavby – charakter zástavby – samotný vzhled zástavby (velikost, půdorys, tvar a sklon střech, velikost a rozmístění stavebních otvorů, materiálové řešení apod.), který by měl typologicky vycházet z charakteru staveb typických pro danou oblast; struktura zástavby – rozmístění zástavby v rámci sídla, hustota a členitost zastavění, míra využití území, umístění domů, podíl zelených ploch, užití uliční a stavební čáry, užití dominant apod.*“ Navrhovat zastavitelnost, resp. koeficienty zastavitelnosti je možné pouze za předpokladu, že zároveň je navržena velikost pozemků. Toto je možné u nově navržených lokalit. Stanovovat koeficienty zeleně pro stabilizované plochy bydlení může být velmi rizikové. Hrozí, že zatímco některé plochy s rozdílným zp. využití budou „přeregulované“ (stávající zástavba je již intenzivnější, než je navržený koeficient zeleně), tak jiné budou „podregulované“ (tj. stávající zástavba je daleko méně intenzivní a stanovený regulativ paradoxně umožní její další zastavování, pokud bude konkrétní koeficient nahrazovat výše popsaný obecný regulativ požadující zohlednění struktury okolní zástavby, zohledňující také hustotu zastavění, míru využití území a podíl zelených ploch).

Stanovení požadovaného regulativu koeficientu zeleně je možné si představit v případě, že budou takové hodnoty určeny pro jednotlivé ucelené části města. Rozdílné pak budou pravděpodobně požadavky na podíl zeleně v centrální části města a na jeho okrajích. Takovýto požadavek by vyžadoval rozsáhlou analytickou činnost a navíc takto formulovaný požadavek na změnu nebyl vznesen. Připomínka se tak netýká toho, co je předmětem změny č.4. Stejně tak je to s počtem parkovacích míst, která se posuzují v rámci územního řízení. Takový detail není předmětem řešení této změny a ani být nemůže, je to parametr, který do územního plánu nepatří.

X4.

Připomínka ze dne 21. 4. 2022

Jako vlastník nemovitosti na ulici Smetanova č.p 768 umístěné na pozemku st.pl. [redacted] nesouhlasím se změnou č.4 Územního plánu Zlína konkrétně se stanovením koeficientu zeleně, jak je uvedeno na str. 116 návrhu změny č.4 Územního plánu Zlína. Jelikož se celkové zastavění plochy pozemku týká mě i celé rodiny v mé blízkosti domu i dále celého města Zlína.

Ve změně č.4 Územního plánu Zlína konkrétní koeficienty zeleně uvedeny nejsou a návrh změny není zcela úplný, aby mohl být projednán s dotčenými osobami a veřejností a tedy ani, aby byl schválen a vydán. Návrh musí být v tomto směru doplněn o uvedení konkrétních koeficientů pozemků a dotčeným vlastníkům pozemků a veřejnosti musí být dána možnost se k upravenému návrhu změny vyjádřit. Změna územního plánu sice v části vymezení pojmů na str. 116 uvedený koeficient zeleně zmiňuje, avšak žádné hodnoty už dále nerozvádí. Je třeba tuto část změny územního plánu doplnit a znovu projednat. Takto v návrhu změny č.4 Územního plánu Zlína na str.116 uvedený koeficient zeleně projednaný není a tím není ani projednaný celý návrh změny č.4 Územního plánu Zlína.

Nesouhlasím, aby vznikaly rodinné domy s možností zastavění plochy více než 40 %. Zeleň je nezbytnou součástí města Zlína a jako rodilý občan Zlína chci zachovat klidné, rodinné bydlení, kde nebudou vznikat rodinné domy s větším % zastavěním plochy než zeleně.

Jsme sami svědky velkých projektů v mé části bydlení, kde zastavěnost plochy pozemku převyšuje extrémních 90 % zastavěním plochy. Stavba naprosto devastuje klidnou část bydlení a celkově vzhled a infrastrukturu města Zlína, která se tady rozhodně nehodí.

Navrhuji tedy o konkrétní koeficient zastavěním plochy pro zachování stále výjimečného města Zlína známým jako město zeleně a klidného bydlení. Pro stavby bytových domů by zastavitelnost pozemku měla být stanovena na maximálních 40 % při zachování 60 % zeleně.

Nově vzniklé zastavěné plochy narušují i dopravu ve Zlíně, a to nepřiměřeným počtem parkovacích míst k novým schváleným projektům. Nájemníci nebo majitelé nových bytů, či domů nemají dostatečný počet parkovacích míst.

Je tedy nezbytnou nutností zapracovat do změny č.4 i koeficient pro výpočet parkovacích míst ke konkrétnímu obydlí (stavby). Dnes pro nájemní byt není dostatečně mít 2 parkovací místa, kde byty obývají i početné rodiny.

Navrhuji, aby předložený návrh zastupitelstvem byl vrácen k úpravě a novému projednání. Navrhuji stanovit konkrétní koeficient zeleně pozemků do změny územního plánu, a to i koeficient pro výpočet parkovacích míst.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 4. Jedná se o nový podnět na změnu.

Připomínka je jistě podnětná, ale územní plán je koncepční dokument a nemůže postihnout veškeré nuance územního a stavebního řízení a předcházet všem problémům, které v něm vznikají.

Bez souvztažnosti k doručené námitce byl zaveden nově definovaný pojem koeficient zeleně, který se konkrétně vztahuje k nově vymezené návrhové ploše OS 1154 (změna P04), kde je u doplňujících podmínek uvedeno :

zachování maximálního podílu zeleně, koeficient zeleně min. 0,5.

Koeficient zeleně je zde výjimečně kvůli následujícím důvodům:

*Pozemky parc. č. [redacted] /7 jsou vymezeny jako návrhová plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport za účelem rozšíření stávajícího sportoviště (lezecká stěna). Plocha navazuje na stávající zástavbu komerční a obytnou (poblíž Čepkova, ulice K Pasekám). Území je limitováno polohou na exponovaném a zelení zarosteném svahu se sníženou stabilitou podloží (sesuvné území), nicméně vzhledem k účelu změny pro boulderingové sportoviště je toto omezení nerelevantní. Okrajově je plocha limitována i vedením VN a jeho ochranným pásmem. Přístup k ploše bude řešen prostřednictvím plochy SO č. 201 (ulice Pod Babou) či OK.1 č. 509 (přemostění Paseckého potoka). **Plocha leží při hranici významné plochy krajinné zeleně (zelené klíny), území zásadního významu pro charakter města – přírodní hodnoty, a pod primárním přírodním horizontem.** Obdobně je do budoucna otevřena možnost v odůvodněných případech stanovovat koeficienty zeleně pro další jednotlivé návrhové, případně přestavbové plochy.*

Ve stávající úpravě ÚP je intenzita zastavěním obecně regulována požadavkem uvedeným v kapitole „F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ...“, kde je uvedeno: „*ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby*“, přičemž tento pojem je vymezen jako: „*charakter a struktura zástavby – charakter zástavby – samotný vzhled zástavby (velikost, půdorys, tvar a sklon střech, velikost a rozmístění stavebních otvorů, materiálové řešení apod.), který by měl typologicky vycházet z charakteru staveb typických pro danou oblast; struktura zástavby – rozmístění zástavby v rámci sídla, hustota a členitost zastavění, míra využití území, umístění domů, podíl zelených ploch, užití uliční a stavební čáry, užití dominant apod.*“ Navrhovat zastavitelnost, resp. koeficienty zastavitelnosti je možné pouze za předpokladu, že zároveň je navržena velikost pozemků. Toto je možné u nově navržených lokalit. Stanovovat koeficienty zeleně pro stabilizované plochy bydlení může být velmi rizikové. Hrozí, že zatímco některé plochy s rozdílným zp. využití budou „přeregulované“ (stávající zástavba je již intenzivnější, než je navržený koeficient zeleně), tak jiné budou „podregulované“ (tj. stávající zástavba je daleko méně intenzivní a stanovený regulativ paradoxně umožní její další zastavování, pokud bude konkrétní koeficient nahrazovat výše popsany obecný regulativ požadující zohlednění struktury okolní zástavby, zohledňující také hustotu zastavěním, míru využití území a podíl zelených ploch).

Stanovení požadovaného regulativu koeficientu zeleně je možné si představit v případě, že budou takové hodnoty určeny pro jednotlivé ucelené části města. Rozdílné pak budou pravděpodobně požadavky na podíl zeleně v centrální části města a na jeho okrajích. Takovýto požadavek by vyžadoval rozsáhlou analytickou činnost a navíc takto formulovaný požadavek na změnu nebyl vznesen. Připomínka se tak netýká toho, co je předmětem změny č.4. Stejně tak je to s počtem parkovacích míst, která se posuzují v rámci územního řízení. Takový detail není předmětem řešení této změny a ani být nemůže, je to parametr, který do územního plánu nepatří.

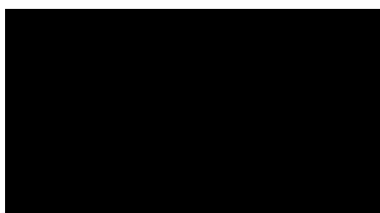
ÚČINNOST

Toto Opatření obecné povahy - Změna č. 4A Územního plánu Zlína nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle § 173 odst.1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č. 4A Územnímu plánu Zlína vydané formou opatření obecné povahy nelze v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.



Ing. et Ing. Jiří Korec
primátor města



Mgr. Pavel Stojar
náměstek primátora

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

P1	Textová část Změny č. 4A Územního plánu Zlína,	
P2 I.B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
P2 I.B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P2 I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
P2 I.B4	Výkres schéma ochrany a rozvoje hodnot	1 : 11 000
P3	Textová část Odůvodnění Změny č. 4A Územního plánu Zlína,	
P3	Srovnávací text změny č. 4A,	
P4 II.B1	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
P4 II.B2	Koordinační výkres	1 : 5 000
P4 II.B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
P4 II.B4	Výkres míra povodňového rizika – schema	1 : 0 000
NÁVRH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 4A ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍN:		
P4 I.B1	Výkres základního členění území (předpokládaná podoba po změně č. 4A)	1 : 5 000
P4 I.B2	Hlavní výkres (předpokládaná podoba po změně č. 4A)	1 : 5 000
P4 I.B3	Výkres veřejněprospěšných staveb, opatření a asanací (předpokládaná podoba po změně č. 4A)	1 : 5 000

P4 I.B4 Ochrana a rozvoj hodnot
(předpokládaná podoba po změně č.4A)

1: 11 000