

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.1/2024

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí

Datum nabytí účinnosti: 10.2.2024

Pořizovatel: Magistrát města Zlína

Jméno a příjmení: Ing. Petra Reichová

Funkce: pořizovatel územního plánu

Podpis:

Razítko:

Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), 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 § 43 odst.4 stavebního zákona a § 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

ČÁST I.

vydává

Změnu č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí

Obsahující část A:

- *textovou část: Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí*, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako *příloha č. P1*
- *grafickou část: Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí*, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako *příloha č. P2* a skládá se z výkresů:

I.B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

ČÁST II.

Odůvodnění

Obsahující část B:

- *textovou část: Odůvodnění - Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. P3.*
- *Úplné změnové (srovnávací) znění výrokové části změny územního plánu, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha P3.1.*
- *grafickou část: Odůvodnění - Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. P4 a obsahuje tyto výkresy:*

II.B1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II.B2	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
II.B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

NÁVRH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ,
KTERÝ JE SOUČÁSTÍ ODŮVODNĚNÍ:

B1	Výkres základního členění území - návrh úplného znění	1 : 5 000
B2	Hlavní výkres – návrh úplného znění	1: 5 000
B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací– návrh úplného znění	1 : 5000

ČÁST III.

Odůvodnění návrhu změny územního plánu dle části § 53 stavebního zákona příslušející pořizovateli

OBSAH:

I. POSTUP PROJEDNÁNÍ.....	4
A. Pořízení změny územního plánu	4
B. Návrh změny územního plánu	5
Řízení o změně územního plánu.....	5
II. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 Odst. 4 a 5 písm. A) až D) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	12
C. Přezkoumání souladu návrhu změny územního plánu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona	12
Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	12
Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	12
Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	12
Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	132
D. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	25
E. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	28
F. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	28
III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU	28
G. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	28
H. Vyhodnocení připomínek.....	33

I. POSTUP PROJEDNÁNÍ

A. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí rozhodlo Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí v souladu s ust. § 44 písm. a) stavebního zákona dne 7. května 2020 usnesením č. 13.2./8ZO/2020.

Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí rozhodlo v souladu s § 55a a § 55b odst. 1) stavebního zákona o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem.

Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí pověřilo po celé volební období určeným zastupitelem ke spolupráci s pořizovatelem územně plánovací dokumentace pana Vlastislava Švrčka, místostarostu obce.

Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí uložilo pořizovateli územně plánovací dokumentace zajistit v souladu s ust. § 55 odst. 3 stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny z hlediska významného vlivu na EVL a nebo ptačí oblast a zajistit stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny z hlediska vlivů na životní prostředí.

Výpis z usnesení zastupitelstva obce Želechovice nad Dřevnicí předala obec Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování dne 15. května 2020.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce zajistil pořizovatel dle ust. § 55a odst. 3 stavebního zákona stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny ke změně územního plánu z hlediska významného vlivu na EVL a nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu z hlediska vlivů na životní prostředí z důvodu zpracování návrhu změny územního plánu zkráceným postupem. Příslušná stanoviska byla doručena v rámci koordinovaného stanoviska dne 24. června 2020.

Na zasedání Zastupitelstva obce Želechovice nad Dřevnicí dne 24. června 2020 byly schváleny další změny funkčního využití pozemků, které budou zapracovány do Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí pod usneseními č. 6.2./9ZO/2020, 6.3./9ZO/2020, 6.4./9ZO/2020, 6.5./9ZO/2020, 6.6.1./9ZO/2020, 6.6.3./9ZO/2020, 6.8./9ZO/2020, 6.10./9ZO/2020, 6.11./9ZO/2020, 6.12.1./9ZO/2020, 6.12.2./9ZO/2020.

Pořizovatel zajistil k nově schváleným změnám funkčního využití pozemků dle jednotlivých usnesení Zastupitelstva obce Želechovice nad Dřevnicí dle ust. § 55a odst. 3 stavebního zákona stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny ke změně územního plánu z hlediska významného vlivu na EVL a nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu z hlediska vlivů na životní prostředí z důvodu zpracování návrhu změny územního plánu zkráceným postupem. Příslušná stanoviska byla doručena v rámci koordinovaného stanoviska dne 12. srpna 2020.

Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí jako orgán příslušný dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, na svém zasedání konaného dne 24. února 2021, zrušilo usnesení č. 13.2./8ZO/2020, bod c) a d) ze dne 07. 05. 2020, usnesení č. 6.2./9ZO/2020, 6.3./9ZO/2020, 6.4./9ZO/2020, 6.5./9ZO/2020, 6.6.1./9ZO/2020, 6.6.3./9ZO/2020, 6.8./9ZO/2020, 6.10./9ZO/2020, 6.11./9ZO/2020, 6.12.1./9ZO/2020, 6.12.2./9ZO/2020 ze dne 24. 06. 2020, kterými schválilo pořízení Změny č. 1. Zároveň rozhodlo v souladu s ust. § 55a stavebního zákona o pořízení změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí zkráceným postupem a stanovilo její obsah.

Jelikož obsah změny vycházel z původní odsouhlasené Změny č. 1 (viz výše uvedená usnesení zastupitelstva obce Želechovice nad Dřevnicí), ale redukovaného rozsahu, byly použity již dříve doručené stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny ke změně územního plánu z hlediska významného vlivu na EVL a nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu z hlediska vlivů na životní prostředí, a to ze dne 24. června 2020 a 12. srpna 2020.

B. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce zajistil pořizovatel dle ust. § 55a odst. 3 stavebního zákona stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny ke změně územního plánu z hlediska významného vlivu na EVL a nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu z hlediska vlivů na životní prostředí z důvodu zpracování návrhu změny územního plánu zkráceným postupem. Příslušná stanoviska byla doručena v rámci koordinovaného stanoviska dne 24. června 2020 a dne 12. srpna 2020.

Řízení o změně územního plánu – veřejné projednání

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí pořizovatel doručil krajskému úřadu a obci, pro kterou je změna pořizována nejméně 30 dnů před dnem konání veřejného projednání.

V souladu s ust. § 52, § 55a a § 55b stavebního zákona se na Obecním úřadě v Želechovicích nad Dřevnicí bude konat dne 16. 11. 2021 veřejné projednání.

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v době od 15. 10. 2021 do 23. 11. 2021, a to u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování a na Obecním úřadě v Želechovicích nad Dřevnicí, pro kterou je Změna č. 1 pořizována. Návrh byl také vystaven na elektronické úřední desce obou institucí.

K veřejnému projednání byly přizvány jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby, tj. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly změněny.

K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek byly na tuto skutečnost upozorněny.

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání.

Posouzení návrhu změny nadřízeným orgánem

Dne 1. 12. 2021 byl požádán o stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí Krajský úřad Zlínského kraje, jakožto nadřízený orgán z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Stanovisko nadřízeného orgánu bylo vydáno dne 16. 12. 2021 pod č.j. KUZL 88351/2021.

Bylo vydáno toto stanovisko:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona **nesouhlasí** s návrhem Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí 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. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí z těchto hledisek:

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

Z hlediska širších vztahů a koordinace území je změna řešena v koordinaci se sousedním územím.

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 - jsou uplatněny aktuální priority
 - OB9 Zlín rozvojová oblast – vyhodnoceno
 - SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – vyhodnoceno
 - ŽD13 koridor konvenční železniční dopravy – zapracováno
 - E1 koridor vedení 400 kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko - vyhodnoceno
- Krajský úřad po posouzení konstatuje, že byly v návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice zohledněny a zapracovány záležitosti, které pro řešené území vyplývají z PÚR ČR, ve znění závazném 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. 2, s nabytím účinnosti dne 27. 11. 2018 (dále jen ZÚR ZK), požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývající z následujícího vymezení:

- priority územního plánování - jsou uplatněny a vyhodnoceny
- OB9 Zlín – je respektováno a vyhodnoceno
- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury:
 - Z01 Otrokovice – Zlín – Vizovice modernizace tratě - zapracováno
 - E09 elektrické vedení nadmístního významu Slušovice – Slavičín - je zapracováno a vyhodnoceno
- plochy a koridory skladebných prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES):
 - PU13 NRBK 141-Buchlovské lesy-Spálený nadregionální biokoridor - je zapracováno a vyhodnoceno
 - PU50 RBC 99 – Zlínský les regionální biocentrum - je zapracováno a vyhodnoceno
 - PU171 RBK 1593-Zlínský les-Lužkovice regionální biokoridor - je zapracováno a vyhodnoceno
 - PU61 RBC 110-Lužkovice regionální biocentrum - je zapracováno v ÚP. Změna č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí přepracovává (lokality L16, L13 a L14), tj. přemísťuje část regionálního biocentra, a navrhuje pro něj nové plochy přírodní P č. 134 a č. 135. Obě plochy jsou veřejně prospěšným opatřením, vyplývajícím ze ZÚR ZK. Vzhledem k tomu, že plocha P č. 134 není uvedena jako plocha, u které vyplývá právo vyvlastnění ze ZÚR ZK, je třeba celou dokumentaci změny upravit. V návrhu změny chybí u plochy č. 134, Lokalita L 13 označení, že právo vyvlastnění vyplývá ze ZÚR ZK. V návrhu úplného znění ve Výkrese veřejně prospěšných staveb opatření a asanací chybí v tabulce doplnění označení všech opatření, které vyplývají ze ZÚR ZK. Ve výkrese chybí označení (ZÚR) u záměrů VPO s označením U9 a U10, tj. u ploch č. 134 a 135. Požadujeme uvedené doplnit
- koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území - je vyhodnoceno
- cílové kvality krajiny:
 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Paseky (krajina lesní s lukařením) - je vyhodnoceno
 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Zlín (krajina zemědělská harmonická) - je vyhodnoceno.

Krajský úřad po posouzení konstatuje, že v návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí jsou zohledněny a zapracovány záležitosti, které pro řešené území vyplývají ze ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 2. Pouze u přepracování veřejně prospěšného opatření PU 61 – Regionální biocentrum Lužkovice není návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí v souladu se ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 2.

Podle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona v případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v tomto odstavci, lze v řízení o změně územního plánu pokračovat až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.

Vzhledem k nedostatkům uvedeným v Odůvodnění tohoto stanoviska požadujeme předložení návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí krajskému úřadu k posouzení, zda uvedené nedostatky byly odstraněny.

Řešení:

Pořizovatel výše uvedené nedostatky odstranil a dokumentaci dne 3. 3. 2022 předložil nadřízenému orgánu k novému stanovisku. **Dne 16. 3. 2022 bylo pod č.j. KUZL 23590/2022 vydáno stanovisko nové, kterým bylo potvrzeno, že výše uvedené nedostatky byly odstraněny.**

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:

V opatření obecné povahy je uvedeno, že změna bude pořizena zrychleným způsobem s prvky regulačního plánu, ale změna ani oznámení o projednání nemá potřebné náležitosti dle stavebního zákona a vyhlášky. Doporučujeme uvést do souladu a upravit, případně doplnit

Řešení:

V průběhu zpracování územního plánu bylo na základě dohody obce a projektanta od prvků regulačního plánu upuštěno. Je uvedeno v odůvodnění v kapitole *C.2 Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny*

- v případě, že změna územního plánu je zpracována bez prvků regulačního plánu, nesmí být tyto prvky jejím obsahem, a je třeba je vypustit

Řešení:

Územní plán neobsahuje prvky, které by byly takové podrobnosti, že by jimi bylo možné nahradit územní rozhodnutí, které má možnost regulační plán nahradit. Podmínky prostorového uspořádání jsou vztaženy k zástavbě a dle platné judikatury a přílohy vyhlášky 500/2006 Sb. č.7 jsou možné.

- požadavky na územní studii musí být také v úrovni požadavků na územní plán, bez větších podrobností (např. Tvar (sklon střech), regulační linie řazení (osazení), členění na jednotlivé stavební pozemky, řešení objektů drobné občanské vybavenosti)

Řešení:

Pokud by měly být požadavky na územní studii v podrobnosti jakou má územní plán, nebylo by nutné tuto studii zpracovávat. Požadavky jsou opět takového charakteru, kdy výsledná studie neumísťuje jednotlivé domy na pozemku, ale obecně nastavuje podmínky zástavby.

- k návrhu funkčního využití ploch doporučujeme použít metodiku Zlínského kraje „Vzorové regulativy – sjednocení“, ve které je návod, jak navrhovat využití jednotlivých funkčních ploch v územním plánu:

- pro plochu V č. 136 je vhodnější využití plochy pro zpracování dřevní hmoty plocha VZ pro zemědělskou

a lesnickou výrobu

- plocha pro sběrný dvůr T* plocha technické infrastruktury je v metodice Zlínského kraje řešena plochou TO.1, plocha pro nakládání s odpady

Řešení:

Názvy výše uvedených ploch vycházejí z územního plánu a byly zvoleny i pro změnu, aby nebyly zaváděny další nové pojmy.

- do návrhu změny nepatří opisování pojmů z vyhlášek, např. co je „podkroví“

Řešení:

Podkroví není definováno vyhláškou, ale pouze normou, která není závazná. Vzhledem k tomu, že tento pojem bývá zneužíván (2. NP, při otevření bývá projektanty nazýváno podkroví), bylo podkroví závazně nadefinováno.

- ve změně není uvedeno, že se v této změně aktualizovalo zastavěné území v ploše pro T* č. 133, bylo nově vymezeno

Řešení:

Změny jsou popsány v přehledu – tabulka. Informace je doplněna i do odůvodnění.

Další upozornění ze stanoviska, kterým bylo potvrzeno odstranění nedostatků:

- upozornění na schválení Aktualizace č.4 ZÚR ZK – nutno aktualizovat vyhodnocení souladu se ZÚR ZK

- dne 4.2.2022 byla schválena možnost využití zpracované územní studie „Prověření elektrického vedení ZVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná ČR/SR – požadujeme doplnit vyhodnocení souladu s nadřazenou dokumentací o Soulad s politikou územního rozvoje a o Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- doporučujeme důsledně vyhodnotit aktuální dokumenty vydané krajem

Řešení:

Je doplněno v odůvodnění

Opravená a doplněná dokumentace byla spolu s žádostí o potvrzení o odstranění nedostatků zaslána dne 3. 3. 2022 nadřízenému orgánu. **Potvrzení o odstranění nedostatků vydal nadřízený orgán dne 16. 3. 2022 pod č.j. KUZL 23590/2022.**

Vzhledem k tomu, že obě výše uvedená stanoviska nadřízeného orgánu byla vydána před nabytím účinnosti Aktualizace č.4 ZÚR ZK (22.3.2022), požádal si pořizovatel o stanovisko k posouzení návrhu změny vzhledem k této dokumentaci. Dne 10.10.2022 pod č.j. KUZL 84729/2022 bylo vydáno nadřízeným orgánem stanovisko, že Změna č.1 Želechovice nad Dřevnicí je v souladu s aktualizací č.4 ZÚR ZK.

Po ukončení projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Z vyhodnocení vyplynulo, že návrh bude upraven a jelikož se jedná o podstatné úpravy, bude nutné návrh v rozsahu těchto úprav projednat na opakovaném veřejném projednání.

Řízení o změně územního plánu – opakované veřejné projednání

Pořizovatel zajistil dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny ke změně územního plánu z hlediska významného vlivu na EVL a nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu z hlediska vlivů na životní prostředí k opakovanému veřejnému projednání. Stanovisko bylo vydáno dne 11. 8. 2022 pod č.j. KUZL 67142/2022.

V souladu s ust. § 52 v návaznosti na § 53 odst.2 a § 22 stavebního zákona se konalo dne 1. 9. 2022 opakované veřejné projednání. Pořizovatel zajistil, aby byl návrh v době od 27. 7. 2022 do 9. 9. 2022 vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování a na Obecním úřadě v Želechovicích nad Dřevnicí. Návrh byl také vystaven na elektronické úřední desce obou institucí.

K opakovanému veřejnému projednání byly přizvány jednotlivě obec, pro kterou byl územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem. Oznámení o opakovaném veřejném projednání bylo rozesláno dne 25. 7. 2022

Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky k měněným částem řešení, které bylo předmětem opakovaného veřejného projednání. Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti ve stejné lhůtě mohli uplatnit námitky. Dotčené orgány mohli uplatnit ve stejné lhůtě svá stanoviska. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíželo.

Části řešení, které byly od veřejného projednání změněny:

- Bylo doplněno odůvodnění potřeby ploch a odůvodnění předpokládaných záborů půdního fondu v kap. B.5 a C.4.1.
- Bylo aktualizováno zastavěné území k **1.7.2022** (z 1.1.2021) a v souvislosti s tím upravena lokalita **A01** a zapracovány nové změnové lokality **A07 – A09**
- Na základě celkového zhodnocení bilance všech ploch změn pro bydlení byly vypuštěny zastavitelné plochy BX č. 112 a 115 (změnové lokality **A10** a **A11**)
- Doplněny byly požadavky na etapizaci, strukturu a charakter zástavby v plochách BI č. 3 a 132 – dle stanoviska Magistrátu města Zlína, příslušného orgánu ochrany přírody (viz kap. 6. a 11. Návrhu)
- Doplněn byl požadavek na podmínění nové zástavby v plochách č. 3 a 132 napojením na stávající veřejnou kanalizaci (viz kap. 4.2 Návrhu)
- Doplněna byla Aktualizace č. 4 ZUR ZK
- Na základě uplatněných připomínek byly zapracovány změnové lokality **A06** a **L22**

Posouzení návrhu změny nadřízeným orgánem

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

Stanovisko ze dne 31. 8. 2022

Bylo vydáno toto stanovisko:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona **souhlasí** s návrhem Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí v částech řešení, které byly od veřejného projednání změněny, 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 návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice v částech, které byly od veřejného projednání změněny z těchto hledisek:

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

Návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice v částech, které byly od veřejného projednání změněny, je řešen v koordinaci využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice není v částech, které byly od veřejného projednání změněny, v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR).

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zastupitelstvo Zlínského kraje vydalo usnesením č. 0277/Z09/2022 ze dne 28. 2. 2022 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 22. 3. 2022. Návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice není v částech, které byly od veřejného projednání změněny, posouzen se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR ZK) a není s nimi v rozporu.

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, které doporučujeme znovu zvážit či vyhodnotit a ještě před vydáním, či opakovaným veřejným projednáním upravit:

- vzhledem k tomu, že stanovisko nadřízeného orgánu č.j. KUZL 88351/2021 ke Změně č. 1 ÚP Želechovice bylo vydáno dne 16. 11. 2021, a potvrzení o odstranění nedostatků č.j. 23590/2022 dne 16. 3. 2022 tj. před nabytím účinnosti Aktualizace č. 4 ZÚR ZK, musí být před vydáním Změna č. 1 Želechovice posouzena i z hlediska ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona tj. soulad Změny č. 1 Želechovice s Aktualizací č. 4 ZÚR ZK
- upozorňujeme, že byla zpracována územní studie Prověření elektrického vedení ZVN 400 kV Otrkovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/SR a údaje o ní byly dne 4. 2. 2022 vloženy do evidence územně plánovací činnosti na ÚÚR Brno. Dopad vybrané varianty C na území obce doplnil i ve vyhodnocení PÚR ČR ve znění závazném od 1. 9. 2021, kde zůstala informace, že se tento záměr bude dále prověřovat
- opětovně upozorňujeme pořizovatele, že při aktualizaci obsahu textové části změny dle vyhl. Č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, projektant část obsahu textové části ponechal bez úprav, v kap. 2 chybí doplnění „Základní“, v kap. 8 zůstalo uvedení § 5 odst. 1 katastrálního zákona, správně je § 8 katastrálního zákona a nedoplnil k záměru DZ1 (ZÚR) požadované údaje – parcelní čísla pozemků a název katastrálního území, proto doporučujeme pořizovateli překontrolovat soulad obsahu změny, s odůvodněním a s obsahem dle přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a uvedené doplnit. V části odůvodnění je v kap. B.4.2 uvedeno, že provedená změna je označená v textové části Návrhu 2. – kap. 2 a v kap. B.4.8 je uvedeno, že změna je označená v textové části 8. – kapitola 8, dále že je změněn pouze název kapitoly, V textové části je provedena změna, která není v souladu s platnou vyhláškou č. 500/2006 Sb., a není v souladu ani s odůvodněním. Požadované údaje v kapitole dle nového znění vyhlášky není možné vynechat, s uvedením, že je změněn pouze její název
- dle rozdělovníku v oznámení je třeba doplnit nadřízený orgán

Řešení:

- soulad s aktualizací ZÚR ZK je doplněn - souhlasné stanovisko k souladu s aktualizací bylo vydáno dne 11. 10. 2022 pod č.j. KUZL 84729/2022
- ve vyhodnocení souladu s PÚR ČR je doplněn dopad vybrané varianty C zaevidované územní studie Prověření elektrického vedení ZVN 400 kV Otrkovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/SROV.

- Názvy kapitol textové části návrhu jsou dány do souladu s vyhláškou, stejně jako obsah kapitoly 8. – předkupní právo bude taktéž dáno do souladu s předpisy

Po ukončení projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Z vyhodnocení vyplynulo, že návrh bude opětovně upraven a jelikož se jedná o podstatné úpravy, bude návrh v rozsahu těchto úprav projednán na 2. opakovaném veřejném projednání.

Řízení o změně územního plánu – 2. opakované veřejné projednání

Pořizovatel zajistil dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny ke změně územního plánu z hlediska významného vlivu na EVL a nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu z hlediska vlivů na životní prostředí k opakovanému veřejnému projednání. Stanovisko bylo vydáno dne 17. 8. 2023 pod č.j. KUZL72881/2023.

V souladu s ust. § 52 v návaznosti na § 53 odst.2 a § 22 stavebního zákona se konalo dne 14. 9. 2023 2. opakované veřejné projednání. Pořizovatel zajistil, aby byl návrh v době od 10. 8. do 21. 9. 2023 vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování a na Obecním úřadě v Želechovicích nad Dřevnicí. Návrh byl také vystaven na elektronické úřední desce obou institucí.

K opakovanému veřejnému projednání byly přizvány jednotlivě obec, pro kterou byl územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky k měněným částem řešení, které bylo předmětem opakovaného veřejného projednání. Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti ve stejné lhůtě mohli uplatnit námítky. Dotčené orgány mohli uplatnit ve stejné lhůtě svá stanoviska. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíželo.

Části řešení, které byly od 1. opakovaného projednání změněny:

- Na základě stanoviska nadřízeného orgánu jsou provedeny úpravy názvů kap. 2. a 8. dle aktuálního znění přílohy vyhl. č. 500/2006 Sb., zároveň je doplněn výčet parcelních čísel pozemků, vč. katastrálního území, dotčených předkupním právem. Doplněn je i dopad zpracované územní studie elektrického vedení ZVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR do kap. s vyhodnocením PUR ČR.
- Jsou vypuštěny minimální výměry pozemků pro plochy s územními studii US2, US3 a US7 – zároveň je část plochy č. 132 přiléhající k ulici Klínek vypuštěna z podmínky pro zpracování územní studie (US2)
- Upraven je nově i název kap. 1. dle aktuálního znění přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.
- Doplněna je regulace pro plochu V č. 136 (koeficient zastavění a výšková regulace)

Posouzení návrhu změny nadřízeným orgánem

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (nadřízený orgán)

Stanovisko ze dne 19.9.2023

Bylo vydáno toto stanovisko:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona **souhlasí** s návrhem Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí v částech řešení, které byly od 1. veřejného projednání změněny, 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 návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice v částech, které byly od 1. veřejného projednání změněny z těchto hledisek:

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

Návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice v částech, které byly od veřejného projednání změněny, je řešen v koordinaci využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice není v částech, které byly od veřejného projednání změněny, v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2023 (dále jen PÚR ČR).

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zastupitelstvo Zlínského kraje vydalo usnesením č. 0277/Z09/2022 ze dne 28. 2. 2022 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 22. 3. 2022. Návrh Změny č. 1 ÚP Želechovice není v částech, které byly od 1. veřejného projednání změněny, posouzen se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR ZK) a není s nimi v rozporu.

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, které doporučujeme znovu zvážit či vyhodnotit a ještě před vydáním, či opakovaným veřejným projednáním upravit:

- vzhledem k tomu, že stanovisko nadřízeného orgánu č.j. KUZL 88351/2021 ke Změně č. 1 ÚP Želechovice bylo vydáno dne 16. 12. 2021, a potvrzení o odstranění nedostatků č.j. 23590/2022 dne 16. 3. 2022 tj. před nabytím účinnosti Aktualizace č. 6 PÚR ČR, musí být před vydáním Změna č. 1 Želechovice posouzena i z hlediska ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona tj. soulad Změny č. 1 Želechovice s Aktualizací č. 6 PÚR ČR.
- v kap 10 textové části, Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ... doporučujeme uvést konkrétní datum vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. V podmínkách pro zpracování územních studií jsou uvedeny podmínky pro pořízení, které jsou nad rámec územní studie vyplývající z územního plánu. Tím je např. návrh staveb obdélníkového půdorysu, sklon střech, což jsou prvky regulačního plánu, a do požadavků na řešení v územní studii z územního plánu, která má prověřit možnost budoucího využití, nepatří
- - opětovně upozorňujeme, že v případě, kdy má obec potřebu návrhu prvků regulačního plánu v územním plánu nebo ve změně územního plánu, má možnost je použít v případě, že si tento požadavek schválí v Pokynech pro zpracování změny ve zprávě, v zadání změny nebo v rozhodnutí o pořízení změny zastupitelstvem. Projektant potom zpracuje změnu s uplatněním těchto prvků ve výroku, jejich vyjmenováním s odůvodněním v části odůvodnění a pořizovatel umožní v oznámení podávat námitky osobám dle ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona, jinak nesmí projektant tyto prvky (např. požadavek obdélníkový půdorys, případně tvar L, sedlové střechy) v územním plánu, tzn. ani ve změně použít (je to krácení na jejich právech)
- - doporučujeme odstranit nesoulad textové a grafické části dokumentace změny v oblasti předkupního práva. V textové části návrhu jsou u ploch (č. 29, 91 a 92) pro záměr ze ZÚR ZK s označením Z01 Otrokovice -Zlín-Vizovice, modernizace tratě, doplněna čísla pozemků, kterých se uplatnění předkupního práva dotýká. V tabulce ve výkrese Veřejně prospěšných staveb opatření a sanací – předpokládaná podoba po změně č. 1, není v tabulce u tohoto záměru předkupní právo vyznačené. Ve výkrese je toto právo u příslušných ploch graficky znázorněné. Ještě upozorňujeme, protože v současnosti se předkupní právo navrhuje až na žádost toho, v čí prospěch je zřizováno.

Řešení:

- soulad s Aktualizace č. 6 PÚR ČR je doplněn - souhlasné stanovisko k souladu s aktualizací bylo vydáno dne pod č.j.
- lhůta 4 let pro pořízení územních studií je obvyklá a odvíjí se od povinnosti do 4 let vyhodnotit územní plán prostřednictvím Zprávy o uplatňování. Co se týká použití prvků regulačního plánu, tak ty územní plán nestanovuje. Tzv. „regulační prvky“ jsou vymezeny tak, aby se týkaly charakteru a struktury zástavby, kterou je nutno stanovit. Použité regulace jsou navíc podepřeny rozsudky soudů např. 5 As 96/2019 -39, ze kterého vyplývá, že již v územním plánu lze stanovit zásady prostorového uspořádání, pokud se netýkají vymezení parcel a jednotlivých staveb, ale týkají se typu zástavby, což je tento případ. Vymezení takovýchto regulací podporuje i publikace Ústavu územního plánování z roku 2017 – Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech.
- řešení předkupního práva nebylo předmětem změny (bylo navrhováno již v účinném ÚP) – pouze se dle požadavku nadřízeného orgánu uvedl v textové části návrhu výčet dotčených

parcel. V tabulce ve výkrese Veřejně prospěšných staveb opatření a asanací – předpokládaná podoba po změně č. 1 bude předkupní právo vyznačeno rovněž, čímž bude zajištěn vzájemný soulad.

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

C. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Změna č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byla zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 01. 09. 2023, tak jak je popsáno **v kapitole A.1.1 přílohy č. 3: Odůvodnění - Změny č.1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, textová část.**
- Změna č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byla zpracována v souladu s nadřazenou dokumentací - Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 2, s účinností ode dne 27. 11. 2018, tak jak je popsáno **v kapitole A.1.2 přílohy č. 3: Odůvodnění - Změny č.1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, textová část.**

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. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí 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 **v kapitole A.2 přílohy č. 3: Odůvodnění - Změny č.1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, textová část.**

Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění a s jeho prováděcími předpisy, v platném znění.

Změna č. 1 zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Stanovuje základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot.

Podmínky pro funkční využití jednotlivých 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 jednotnou metodikou zpracování územních plánů na území Zlínského kraje. Je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy. Členění ploch vychází z převládajícího způsobu využití ploch a požadavků na rozvoj území při zohlednění všech limitů a hodnot.

Změnou byly stanoveny obecné podmínky pro pořízení územních studií. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nebyly měněny, byla pouze doplněna specifikace pro využití konkrétní plochy výroby a skladování pro zpracování dřevní hmoty s označením V č. 136.

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. Tato dokumentace byla dána do souladu s novelou stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., což se promítlo v úpravě názvu jednotlivých kapitol územního plánu, v úpravě a zdůvodnění veřejného zájmu ve vztahu k vylučování staveb, zařízení a opatření

v nezastavěném území ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona. V rámci změny č. 1 byl prověřen i rozsah vyloučených staveb, k úpravě nedochází. Vyjmenované stavby, zařízení a opatření lze ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území, pokud nejsou výslovně vyloučeny. Veřejný zájem na jejich vyloučení je ve všech případech shodný a je dán naplňováním republikových i krajských priorit územního plánování a cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona, který ukládá chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, což je dále zakotveno např. v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje jako koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a požadavek na respektování cílových kvalit krajiny.

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

Soulad s požadavky právních předpisů

Návrh změny územního plánu vychází z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Podkladem pro řešení změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí jsou také aktuální územně analytické podklady (aktualizace 2020) včetně RURÚ, které obsahují limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Ve smyslu výše uvedených předpisů jsou zachována původně vymezená příslušná ochranná pásma a limity využití území apod.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů:

1) K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

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

Stanovisko ze 18. 10. 2021

Bylo vydáno toto stanovisko:

Pozemkový úřad sděluje, že v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí probíhají v současné době práce na komplexních pozemkových úpravách (dále jen „KoPÚ“). V rámci návrhu KoPÚ byl vytvořen plán společných zařízení (dále jen „PSZ“), který byl projednán s dotčenými orgány státní správy a organizacemi a schválen Zastupitelstvem obce Želechovice nad Dřevnicí dne 26. 9. 2018 pod č. usnesení 15./24Z0/2018.

Upozorňujeme na skutečnost, že PSZ musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh PSZ ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu (§ 9 odst. 15 zákona).

Veškerá projednaná dokumentace ke KoPÚ je průběžně předávána obci Želechovice nad Dřevnicí, případně je zpracovateli územně plánovací dokumentace k dispozici na pozemkovém úřadě.

Řešení:

KoPÚ budou zapracovány do nového územního plánu, který se začne zpracovávat ihned po vydání změny č.1. Změna v tuto chvíli řešila vybrané problémy schválené obcí.

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

Stanovisko ze dne 19. 10. 2021

Vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

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 objektů 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“.

Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené UPD a s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí souhlasíme.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Řešení:

Bylo zapracováno do odůvodnění, kapitoly A.4. *Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.*

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 10. 11. 2021

Bylo vydáno toto stanovisko: S návrhem Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí se souhlasí.

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 19. 11. 2021

1. jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF : uplatňuje nesouhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Z předložených podkladů bylo zjištěno, že v projednávané změně byla mimo jiné vymezena nová zastavitelná plocha BI č. 132 a dochází k rozšíření zastavitelných ploch BI č. 1 a 3, které se dotýkají pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu. Plocha BI č. 132 je vymezena v rozsahu 3,12 ha, plocha BI č. 1 byla rozšířena o výměru 0,24 ha a plocha BI č. 3 o 3,37 ha. Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (dále jen zákona), jsou pořizovatelé a projektanti při územně plánovací činnosti povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 4 zákona, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. K výše uvedeným plochám nelze v současné době udělit kladné stanovisko, neboť nebyly splněny tyto zásady plošné ochrany ZPF (§ 4):

- prokázání nezbytnosti navrhovaného řešení (§ 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF). Dle Rozboru udržitelného rozvoje území pro ORP Zlín, byla stanovena potřeba ploch pro bydlení v tomto území na 4,35 ha. I přesto, že dle dokumentace došlo k vypuštění některých stávajících ploch v rozsahu 2,5 ha a doposud bylo dle předložené dokumentace zastavěno cca 1,5 ha zastavitelných ploch pro bydlení, nadále v území zůstává cca 9 ha disponibilních ploch, které nejsou doposud využity. Návrh nových ploch (BI č. 132, rozsah 3,12 ha) nebo v případě plochy č. 3 rozšiřování doposud nezastavěné plochy o další 3,37 ha, se nejeví z hlediska zásad ochrany ZPF jako nezbytné a nevýhodnější řešení. Přednostně je v území třeba využít zastavitelné plochy schválené a nevyužité, teprve po zastavění těchto ploch a prokázání nemožnosti využít jiných nezemědělských ploch, je možné vymezit další plochy, nebo je třeba současný stav přehodnotit.

K ostatním nově navrhovaným zastavitelným plochám a úpravám řešeným v rámci projednávané zm. č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí nemáme námitek. Nově je navrhováno rozšíření plochy stávajícího hřbitova OH č. 130 (rozšíření v přímé návaznosti na území stejného funkčního využití, zábor půd náležících do IV. třídy ochrany), nové plochy P č. 134 a 135 pro realizaci biocentra RBC Lůžkovice. Plochy vázané na oblast řeky Dřevnice a jejích břehových porostů (biocentrum nivního typu). Záměr vychází ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje a dokumentu „Posouzení alternativ RBC Lůžkovice ve vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí“ (Arvita P spol. s.r.o., červenec 2018). Dle předložené dokumentace budou plochy v biocentrum využívány i jako extenzivně udržované trvalé travní porosty. Dále byla vymezena plocha T* č. 133 pro sběrný dvůr. Plocha je situována na pozemek vedený dle katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří (zbořeniště), částečně dojde k dotčení pozemku, který náleží do ZPF. Ploše je stanovena veřejná prospěšnost. Plocha V č. 136 je vymezena jako plocha výroby a skladování. Území je vymezeno pozemky PUPFL a místní komunikací. Nevznikají zbytkové plochy ZPF, není narušena organizace ZPF. Rozsah záboru 0,78 ha IV. a V. třídy ochrany. Všechny plochy byly zdůvodněny v souvislosti s ust. § 4, 5 zákona o ochraně ZPF, navrhované řešení lze považovat za akceptovatelné.

Řešení:

Dokumentace je upravena, plochy, které byly zastavěny, byly zařazeny do zastavěného území, další plochy, u kterých bylo prověřeno, že jsou v územním plánu déle než 5 let nevyužity byly vypuštěny. Dále bylo podrobně doplněno odůvodnění z hlediska potřeby ploch pro bydlení.

Na základě této úpravy, která byla předběžně projednána s dotčeným orgánem bylo dohodnuto, že úprava bude posouzena v rámci opakovaného veřejného projednání a bude k ní již uděleno kladné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Krajský úřad jako orgán ochrany ovzduší prostudoval předloženou dokumentaci návrhu změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí k veřejnému projednání a konstatuje následující: Navrhovanými změnami není dotčena ochrana ovzduší jako veřejného zájmu ve smyslu, že nejsou navrhovány

žádné plochy, jež by mohly svým charakterem budoucího využití negativně ovlivnit kvalitu ovzduší. Je však nutno upozornit na historickou anabázi územního plánování, kdy stávající území může ovlivňovat nově navržené plochy bydlení a zpětně toto ovlivnění stávajícími plochami nelze odstranit. Jedná se zejména o plochy výroby a skladování, na kterých je krajským úřadem evidován provoz vyjmenovaného stacionárního zdroje dle přílohy č. 2 zákona o ochraně ovzduší. V minulosti schválená zastavitelná plocha bydlení BI č. 6 se v rámci změny L05 z části mění na stabilizovanou plochu Z a Z* v jižní části této plochy. Krajský úřad dává na zvažení, aby tato změna území byla realizována spíše u severního výběžku této plochy BI č. 6, kdy by vznikl odstup případné budoucí obytné zástavby od plochy výrobní. U plochy BI č. 6 však nelze vyloučit ovlivnění stávající plochou pro výrobu a skladování ve smyslu možného obtěžování zápachem ani po realizaci výše uvedeného doporučení.

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

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

Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 19. 11. 2021

- a) Za státní správu geologie: nemá k veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí žádné připomínky.
- b) Za úsek ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je v tomto případě příslušným dotčeným orgánem k uplatnění stanoviska podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Zlínského kraje.

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 23. 11. 2021

Bylo vydáno toto koordinované stanovisko:

Magistrát města Zlína na základě uvedených dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí souhlasí za předpokladu zapracování požadavků a připomínek uplatněných ve stanovisku vodoprávního úřadu a orgánu ochrany přírody.

1. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, § 106 odst. 2

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný vodoprávní úřad uplatňuje následující stanovisko:

S návrhem změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí souhlasíme, uplatňujeme však následující připomínky:

- Požadujeme podmínit výstavbu RD v plochách určených k zástavbě v rozšiřovaných plochách BI předchozím vybudováním kanalizační stoky napojené na stávající veřejnou kanalizaci obce (tzn. vyloučit individuální způsob odkanalizování). Upřednostňovat při tom oddílnou kanalizaci, nikoli jednotnou.

Odůvodnění:

Návrh změny územního plánu obce Želechovice nad Dřevnicí nemá dopad na koncepci zásobování vodou a odkanalizování obce (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje). Stávající systém zásobování obce ze Skupinového vodovodu Zlín bude zachován, systém odkanalizování je stabilizován napojením většiny kanalizační sítě na ČOV Zlín. V této souvislosti však vodoprávní úřad uplatnil požadavek na doplnění regulativu pro rozšiřované plochy bydlení za účelem vyloučení možnosti individuálního (a tedy nekoncepčního) způsobu odkanalizování např. pouze z důvodu nedostupnosti (resp. velké vzdálenosti) veřejné kanalizace. Výše uvedenou podmínku vodoprávní úřad předeslal ve svém vyjádření ke Zprávě o uplatňování územního plánu Želechovice nad Dřevnicí v uplynulém období 2012 - 2018, na základě které měl být pořizován nový územní plán. Vzhledem k velkému rozsahu rozšiřovaných ploch pro bydlení vodoprávní úřad uplatnil tuto připomínku v návrhu této změny ÚP.

Z Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu nevyplývají žádné požadavky, které by bylo potřeba v návrhu změny ÚP č. 1 řešit. Protierozní ani protipovodňová opatření nejsou změnou navrhována. Část území obce Želechovice nad Dřevnicí se nachází v záplavovém území vodního toku Dřevnice, nové zastavitelné plochy však jsou změnou ÚP navrhovány mimo toto záplavové území

Řešení:

Podmínka je zapracována do textové části kapitoly 11 následně:

„Pro zastavitelné plochy BI č. 3 a 132 je stanovena následující etapizace:

I. etapa:

realizace dopravní a technické infrastruktury v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu

II. etapa:

realizace obytné zástavby

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

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody uplatňuje následující stanovisko:

V první řadě je nutno podotknout, že předložený návrh je zjevně rozporu se Zprávou u uplatňování územního plánu Želechovice nad Dřevnicí v uplynulém období 2012 - 2018, na základě které by měl být pořizován nový územní plán, a to de facto s předchozím souhlasem orgánu ochrany přírody (MMZL 126014/2018). Nové plochy i jejich rozšíření měly být vyhodnoceny v rámci pořizování nového územního plánu z hlediska krajinného rázu a bylo předesláno, že souhlas s nimi je možný pouze v případě nastavení podrobných regulativů zástavby za účelem respektování převažujícího vesnického charakteru zástavby a etapizace. Celá koncepce územního plánu je zastaralá, neobsahuje potřebné regulativy k ochraně hodnot území, a tak by nemělo být území za stávajících regulativů ani dále rozvíjeno.

Plocha BI č. 3 a její rozšíření L04:

Vzhledem k velikosti plochy a ještě dalšímu požadavku na její rozšíření je nutno nastavit etapizaci zástavby - nejprve umožnit zastavení spodních partií, až následně svahů, rozšíření ideálně až do rezervy. Pouhý obecný regulativ plochy BI s připuštěním 2 NP a podkroví bez jakékoliv regulace charakteru zástavby může znamenat (i při vhodnosti území pro rozvoj zástavby a relativně nízké hodnotě z hlediska krajinného rázu) poměrně značné negativní ovlivnění krajinného rázu. V 1. etapě by mohla vzniknout celá nová ulice po vrstevnici oboustranně plus doplnění ul. Pod Stráží - v těchto níže položených částech s přímou návazností na řadovou dvoupodlažní zástavbu lze připustit regulativ max. 2 NP bez regulace tvaru střech, ovšem zástavba by měla vycházet z výškové hladiny a měřítka jako stávající zástavba ul. Pod Stráží. Další etapy s pokračováním na svahy by pak již měly vycházet z vesnického charakteru alespoň na hlavním objemu, tzn. obdélný půdorys, příp. zahnutý do L, sedlová střecha s umožněním 1 NP s podkrovím, kombinace s plochými střechami na doplňkových objektech a vedlejších objemech, a zejména pak nevyšší exponované partie na přechodu do volné krajiny by měly být výškově omezeny na max cca 7 m. Bez nastavení regulace není možno souhlasit s dalším zvětšováním ploch. Obecné nastavení zadání územní studie je nedostatečné, orgán ochrany přírody územní studie z hlediska krajinného rázu již neprověřuje, v případě nezaevidování studie do 4 let pak bude umožněna zástavba pouze s obecnou regulací. Z pohledu ochrany krajinného rázu je proto nutno rovnou nastavit, s jakou regulací bude studie pracovat.

Plochy BI č. 132 a DS č. 131 - LOB a L09:

Co se týče regulace rozsáhlé plochy k zástavbě BI č. 132, prakticky platí totéž co pro předchozí. Obecné nastavení zadání územní studie je nedostatečné, orgán ochrany přírody územní studie z hlediska krajinného rázu již neprověřuje, v případě nezaevidování studie do 4 let pak bude umožněna zástavba pouze s obecnou regulací. Je proto nutno rovnou nastavit, s jakou regulací bude studie pracovat. Zástavbu je nutno řešit jako uliční, s vesnickým charakterem, a vyhnout se slepým zakončením. Komunikace 131 by měla být ukončena na ul. Klínek.

Do návrhu je nutno doplnit regulativy všech zastavěných i zastavitelných ploch, jinak nelze dosáhnout dohody ve smyslu § 12 odst. 4., tzn. upozorníme, že by byly posuzovány v navazujících řízeních všechny jednotlivé stavby postupem dle § 12 odst. 2. Zejména je nutno doplnit zcela zásadně chybějící podrobné regulativy hodnotných ploch BX rozptýleného osídlení v přírodních parcích. Nedostatečně regulovány jsou rovněž plochy Z, které tvoří většinu harmonického území přírodních parků. Je nutno specifikovat ve výkladu pojmů stavby pro zemědělství, vyloučit stavby pro lesnictví, oplocení mimo dočasné pastevecké ohrady, rozhledny by měly mít samostatnou plochu v ÚP pro zachování jejich jedinečnosti, neboť svým umístěním vždy vytvoří singularitu. Konkrétní umístění rozhledny je nutno prověřit již v rámci ÚPD včetně přístupu apod. K uvedeným stavbám pro cestovní ruch (NS, odpočívadla) by mělo být doplněno slovo „drobné“.

Odůvodnění:

Orgány ochrany přírody dle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona o ochraně přírody) uplatňují stanoviska k územním plánům z hlediska své přenesené působnosti a dále z hlediska přenesené působnosti obecních úřadů a pověřených obecních úřadů a dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody se spoluúčastní v procesu územního plánování s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny.

Orgán ochrany přírody uplatňuje stanovisko vzhledem k ochraně krajinného rázu jako veřejného zájmu zejména v souvislosti s § 12 zákona o ochraně přírody. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Orgán ochrany přírody vycházel z těchto preventivních studií jako podkladů pro své stanovisko:

- Územně analytické podklady ORP Zlín, Jevy 17 a 18 Oblast a Místo krajinného rázu (LOW a spol. 2015)
- Krajinný ráz Zlínského kraje (Arvita P 2005)
- Studie sídla v krajině - Želechovice nad Dřevnicí (LOW a spol. 2019)

Obec Želechovice je poměrně velká obec ležící na levém břehu Dřevnice v ústí bočního údolí jejího přítoku Obůrku (Vidovky) ve střední části Vizovické vrchoviny v nadmořské výšce cca 240 - 320 m. Zhruba polovinu katastru v jeho jižní a střední části zaujímá PŘP Želechovické paseky, do další necelé 1/3 území zasahuje od východu PŘP Vizovické vrchy. Původně se jednalo o soustředěné osídlení a volnou nezastavěnou plužinu. Rozptýlené osídlení s úsekovou plužinou navazující na sídlo vzniklo až v pozdním novověku. Stejně jako i v řadě dalších obcí v okolí, osazovaly jednotlivé usedlosti, příp. jejich malé skupinky v posledních několika staletích okrajové části katastru a někdy vznikaly i na již existující plužině. Z velké části se tedy jedná o velmi mladou sídelní vrstvu. Pouze část plužiny navazující na sídlo si dodnes zachovala volný charakter. Pro většinu katastru je dnes typické rozptýlené osídlení. V posledních dvou staletích došlo k významnému prostorovému růstu sídla. Původní návesní ves usazená na hraně nivy Dřevnice s postupně se rozrůstající zástavbou byla od druhé poloviny 20. století plošně urbanizovaná. Novodobá plošná zástavba pohltila a částečně i překryla původní urbanistickou strukturu a začala osazovat okolní svahy. Zástavba postupovala i podél toku Obůrku do bočního údolí, kde navazovalo území s rozptýleným osídlením. Přestože i zde postupně vznikly dvě enklávy soustředěné zástavby (Paseky, Obůrky), na většině území stále převažují rozptýlené usedlosti, i když se jejich struktura částečně zahustila, místy až do shluků. V dolní části bočního údolí postupně vznikal poměrně rozsáhlý agroindustriální areál. Většina novodobé soustředěné zástavby původní venkovský charakter sídla nijak nereflexuje a vychází spíše z trendů příměstské urbanizace - její ztvárnění vždy odpovídá době svého vzniku. Torzo zástavby s patrnými rysy původních staveb se zachovalo především v okolí kostela, který si i díky tomu částečně zachoval svoje postavení v obraze sídla (kontrast se střediskovým objektem jednoty). Celková hodnota kompaktní zástavby je poměrně nízká. Oproti tomu se usedlosti rozptýleného osídlení dochovaly jednoznačně lépe, přestože i velká část z nich byla významně přestavována či rozšiřována o nové objekty. Přestože tradiční dominantou centrální části zůstává kostel, v dálkových pohledech je jeho uplatnění značně potlačováno rozměrnými industriálními objekty v navazujících sídlech (silo s překladištěm, Tescoma). Přijatelnou dominantu tvoří rozsáhlý, novodobý areál školy.

Podmínky pro zachování krajinného rázu (dle LÓW a spol. 2019):

- Zvýšenou ochranu je třeba uplatňovat u všech krajinných pólů, říčních os, uzavřených ohraničení SvC a veduty svahů Lysé. Krajinné póly vrchů je nutno chránit včetně jejich svahů.
- K rozvojovým záměrům výroby přednostně využívat stávající průmyslové areály, příp. plochy na ně navazující, nikoli zbývající volnou krajinu. Stále rostoucí areál kontejnerového překladiště v okolí silnice v Lípě (těžko obhajitelná lokalizace v bočním údolí na slepé koleji) po obvodu alespoň částečně odclonit dřevinnou zelení. Udržovat a posilovat dřevinnou izolační zeď kolem poměrně rozsáhlého agroindustriálního areálu na J okraji Želechovic.
- Alespoň formálně udržet stavebně nepropojenou zástavbu průmyslové zóny Cecilka a Lužkovic- Želechovic. V případě zástavby Lípy je propojení sídel de facto rozhodnuté, a proto je zásadnější nepřipouštět další zastavování nivy (omezit jen na pás podél železnice Z od překladiště).
- Mimo zástavbu zachovat, příp. revitalizovat drobné vodní toky, nedopustit další zastavování jejich údolních niv a regulace zbývajících přirozených koryt.
- V prostoru Želechovic dodržovat soustředěný charakter zástavby v kompaktním sídle a volnou, nezastavěnou krajinu. Nepokračovat v urbanizaci pohledově exponovaných svahů a nepřipouštět novostavby ve volné krajině ani v odtržené poloze od zástavby. Zvláštní pozornost věnovat pohledově exponovanému svahu Lysé. Rozhodně nepřipouštět jeho zastavování, naopak podporovat zemědělské obhospodařování - louky či vysokokmenné sady.
- Zachovat a chránit rozptýlený charakter osídlení pasekářské kolonizace. Nepřipustit zahušťování rozptýleného osídlení novostavbami, zejména na území PŘP Želechovické paseky a v jeho přílehlém okolí. Případné novostavby je možné situovat jen v historických půdorysech zaniklé zástavby. Doplnění soustředěné zástavby je možné pouze v části Obůrky (nevystupovat však dále do svahu na V) a podél komunikace na J od zemědělského areálu na okraji Želechovic v části Paseky (nepropojovat však se zástavbou Obůrek).
- Vzhledem ke zvýšené ochraně krajinného rázu na území PŘP (Želechovické paseky, Vizovické vrchy) je nutné respektovat nejen urbanismus rozptýleného osídlení, ale také vzhled samotných staveb, které se díky rozestupům mezi jednotlivými objekty a často i své poloze na svazích výrazně uplatňují v obrazu krajiny. Proto by měly být zachovány půdorys i základní objemové řešení stavby a její zasazení do terénu. Půdorys je obvykle obdélníkový, do "L", příp. do "U". Stavby jsou převážně jednopatrové, s jednoduchou sedlovou střechou z pálených tašek, obytné většinou zděné a omítané, hospodářské dřevěné, často roubené. Omítané fasády mají pastelové barvy většinou v rozmezí od bílé po okrovou, dřevo je zpravidla tmavě hnědé či ve svém přírodním odstínu. Nejzákladnějšími kritérii pro novostavby i rekonstrukce, které alespoň rámcově zajistí respektování charakteru vesnické zástavby, jsou vedle výšky zástavby obdélný tvar objektů, sedlová střecha a štíty. Objekty, které nesplňují tyto základní kritéria, by měly být individuálně posouzeny z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz.
- Chránit dochované objekty původní lidové architektury.
- Na okrajích soustředěné zástavby i kolem domů rozptýleného osídlení zachovat tradiční zahrady s ovocnými, příp. místně původními listnatými stromy, které vytvářejí tradiční ohraničení od volné krajiny.
V rozptýlené pasekářské zástavbě není vhodné okolní pozemky oplocovat, výjimkou jsou menší zahrádky s plaňkovým plotem u stavení a pastevní areály.
- Ideálně zcela ukončit rozšiřování chatových osad. Rovněž je nutné nepřipouštět přestavby chat na objekty k trvalému bydlení s nároky na běžnou technickou infrastrukturu.
- Podporovat obnovu sadů, zejm. vysokokmenných. Při zemědělském obhospodařování respektovat zbylé členění plužin, zvláště pak pozemky původních polí členěných řadami ovocných stromů.
- Obnovovat a udržovat zpravidla ovocné aleje podél silnic a cest.
- Účinně chránit zbývající ZPF, zejm. 1-11. třídy ochrany, a obhospodařovat zemědělské bezlesí s respektováním zbylého členění plužin. Erozně ohroženou ornou půdu vhodně rozčlenit, nejohroženější příp. i zatrávnit
- Lesy obhospodařovat šetrným způsobem a v jejich druhové skladbě postupně zvyšovat podíl původních

listnatých dřevin. Zejména je nutné věnovat pozornost pozůstatkům původních lesních porostů.

Uplatněné připomínky vycházejí z výše uvedených podkladových studií preventivního hodnocení krajinného rázu. Nová zástavba a rozšíření ploch je řešeno, i když je v obci stále přebytek nevyužitých ploch k zástavbě, navíc na urbanisticky nevhodné lokality jako je Lysá, kde by měl být rozhodně zcela ukončen jakýkoli další rozvoj směrem na pohledově exponované svahy, kde je současná výstavba exemplárním případem zástavby, která je rozšiřována ve zcela nežádoucí lokalitě a navíc neguje ulicovou strukturu enklávou plošně. Obdobně nevhodné, ovšem v menší míře je i případně plošné zastavění zbylého bezlesí mezi ulicemi Klínek a Lysá a zvláště pak Lysá a Výpusta (součást krajinného ohraničení). V obou případech se jeví jako přijatelné pouze jednotlivé záměry (několik domů) v zakončení stávajících komunikací (příp. samostatné, generační dostavby za domy), které tyto lokality definitivně stavebně uzavřou. Vzhledem ke značné pohledové exponovanosti všech tří výše zmíněných lokalit nesmí případné záměry vytvářet dominantní stavby či dále zhoršovat roztržštěný vzhled zástavby (měly by být pouze přízemní, zasazené do terénu, menšího jednoduchého objemu, šikmá ideálně sedlová střecha). V tomto duchu by zde měly být nastaveny regulace. Dále je problematická absence podrobnějších regulativů ploch, které se pouze překlápějí ze starého ÚP, přičemž plochy se rozšiřují, místo aby se vypustily ty problematické, dosud nezastavěné, viz vyjádření OOP k návrhu zadání a Studie sídla v krajině, neboť způsobují další tříštění zástavby. Plochy Z pak tvoří většinu ploch hodnotného harmonického území rozptýleného osídlení a je třeba je více regulovat, včetně možnosti jejich oplocování.

Řešení:

Do textové části jsou doplněny podrobnější prostorové podmínky dle požadavku dotčeného orgánu v rozsahu, který připouští územní plán.

3. Z hlediska 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 s návrhem souhlasí.

4. Z hlediska 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. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí žádných připomínek.

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, § 48 odst. 2 písm. b)

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

6. Z hlediska 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.

Upozornění: V celém textu předloženého návrhu změny č. 1 se opakovaně vyskytuje chybné označení místní části Zlína - Lužkovice. Správný název je Lužkovice. Nutno opravit.

Řešení:

Je opraveno

K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 30. 6. 2022

- a) Za státní správu geologie: nemá k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek žádné připomínky.

- b) Za ochranu zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je k posouzení předloženého návrhu s odkazem na ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění, příslušný orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Zlínského kraje.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 7. 7. 2022

Bylo vydáno toto stanovisko: S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí **se souhlasí**.

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Zlínský kraj

Stanovisko ze dne 8. 7. 2022

KVSZ se seznámila s návrhem a konstatuje, že žádná z připomínek či návrh jejich vypořádání se nevztahuje k problematice veterinární péče ve smyslu zákona č. 166/1996 Sb., o veterinární péči o změně souvisejících zákonů, a proto se KVSZ nemá k čemu vyjadřovat.

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

Stanovisko ze dne 8. 7. 2022

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona **souhlasí** s Návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice 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.

2) K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 16. 8. 2022

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

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

Stanovisko ze dne 31. 8. 2022

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Stanovisko ze dne 12. 9. 2022

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

Měněné části územního plánu zahrnují požadavky vodoprávního úřadu vznesené v předchozím projednání návrhu, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Měněné části územního plánu zahrnují požadavky orgánu ochrany přírody vznesené v předchozím projednání návrhu, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 17. 4. 2023

- a) Za státní správu geologie: nemá k předloženému „Návru“ žádné připomínky.
- b) Za úsek ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je příslušným dotčeným orgánem k uplatnění stanoviska k „Návru“ (vazba na ustanovení § 17a zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění), orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Zlínského kraje.

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

Koordinované stanovisko ze dne 24. 4. 2023

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, vydává souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, vydává souhlasné stanovisko.

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

Stanovisko ze dne 26. 4. 2023

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona **Souhlasí** s Návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí při opakovaném veřejném projednání z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí při opakovaném veřejném projednání:

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

Z hlediska širších vztahů se Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí při opakovaném veřejném projednání nedotýká zajištění koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí při opakovaném veřejném projednání nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1.9.2021.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí při opakovaném veřejném projednání nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající z Úplného znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, po vydání Aktualizace č. 4, s nabytím účinnosti 22.3.2022.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení

připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí znovu přezkoumaný a před vydáním nebo opakovaným veřejným projednáním upravený:

- v části A) pořizovatel vypracoval návrh rozhodnutí o námitkách podaných obcí Želechovice nad Dřevnicí. Obec Želechovice nad Dřevnicí, pro kterou se požaduje změna územního plánu, nemůže dle stavebního zákona vůči ní podávat „námitky či připomínky“, v tomto případě Námitky ze dne 5.9.2022. Určený zastupitel se účastní pracovních výborů s projektantem při tvorbě změny územního plánu a zastupitelstvo obce má pravomoc schvalovat návrh pokynů k úpravě návrhu změny územního plánu, pokud se odchylují od zadání změny územního plánu, a schvalovat vydání změny územního plánu, případně ji neschválit a vrátit s pokyny pro její přepracování.

- v části B) pořizovatel vypracoval vyhodnocení připomínek 1), 2) a 3), podaných „Zastupiteli obce Želechovice nad Dřevnicí“ s označením „Námitka ze dne 07.09.2022“. Dále už jsou v podání označovány stále jako připomínky. U připomínky Ad.1) je uvedeno, že „U plochy B13 ...požadujeme jako občané a zastupitelé obce úpravu regulativů, ...“. U připomínky Ad. 2) je uvedeno: „Jako zastupitelé požadujeme zrušení ...“, a u připomínky Ad 3), že „Podatelé tímto důrazně nesouhlasí“. Ve veřejné vyhlášce, kterou pořizovatel oznamuje opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, je uvedeno, že každý může uplatnit k měněným částem řešení, která jsou předmětem opakovaného veřejného projednání, své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující svá práva a vymezit území dotčené námitkou. Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí, které je tvořeno zastupiteli z řad občanů, má pravomoc schvalovat návrh pokynů k úpravě návrhu změny územního plánu, pokud se odchylují od zadání změny územního plánu, a schvalovat vydání územního plánu, případně neschválit a vrátit s pokyny pro jeho přepracování. Ve stavebním zákoně se nepočítá s předloženými požadavky, kdy se podatelé nazvou „jako občané a zastupitelé obce“. Zastupitelé obce jsou součástí Zastupitelstva obce Želechovice nad Dřevnicí, které má, jak je výše uvedeno, pravomoc schvalovat návrh pokynů k úpravě návrhu změny územního plánu, pokud se odchylují od zadání změny územního plánu, a schvalovat vydání změny územního plánu, případně ji neschválit a vrátit s pokyny pro její přepracování. V případě, že jsou podání míněna jako podání občanů, je třeba uvést jednotlivě, kdo připomínku podal. V případě podání námitky je třeba doplnit výše uvedené náležitosti, požadované stavebním zákonem, tj. uvést jejich odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující svá práva a vymezit území dotčené námitkou. Pokud by mělo být podání od občanů považované za podání zástupcem veřejnosti je potřeba splnit náležitosti ust. § 23 stavebního zákona. Z hlediska vyhodnocení připomínky Ad. 3) u plochy V 136 pro výrobu, kdy je upravena nepřipustná činnost tak, že nejsou přípustné nové objekty výroby ani přístavba a nadstavba objektů stávajících, uvádíme, že není možné v nepřipustných činnostech uvádět prvky z hlavního využití, ale uvádí se zde další funkční využití, které není přípustné. Návrhem jsou prvky v podrobnosti regulačního plánu, to je v podrobnosti větší, než přísluší územnímu plánu, což ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona zakazuje. Tuto situaci je možné řešit požadavky na prostorové uspořádání dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tj. stanovení výškové regulace zástavby a rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Řešení:

Vyhodnocení bylo upraveno tak, že námitky obce byly vyhodnoceny jako připomínky a připomínky zastupitelů jako připomínky osob, které jsou zároveň zastupiteli.

Z žádného ustanovení stavebního zákona nevyplývá, že by obec nebo její zástupce nemohl podat připomínku k vlastní územně plánovací dokumentaci. Podaná námitka proto byla vyhodnocena jako připomínka. Stavební zákon řeší pravomoci zastupitelstva a rady, ale nikde není uvedeno, že by např. určený zastupitel nemohl podávat připomínky k územnímu plánu, který je pořizován pro jeho obec. Opačně v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona je uvedeno, že každý může k návrhu uplatnit své připomínky, dotčené osoby pak námitky. Jakou logiku by mělo, že by se obec 2 roky dívala na proces pořizování a nemohla do něj vstoupit se svou připomínkou, pakliže si nad zpracovanou dokumentací uvědomí, že chce něco jinak? Měla by pak menší práva, než kdokoli jiný, který připomínku podat může.

U plochy výroby V 136 byly podmínky využití upraveny tak, aby splňovaly stavební zákon. Tato úprava je předmětem opakovaného veřejného projednání.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 3. 5. 2023

Bylo vydáno toto stanovisko: S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí **se souhlasí**.

3) K 2. OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Dotčené orgány:

Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 16. 8. 2022

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

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

Stanovisko ze dne 14.9.2023

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Stanovisko ze dne 22.9.2023

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

Měněné části územního plánu zahrnují požadavky vodoprávního úřadu vznesené v předchozím projednání návrhu, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Měněné části územního plánu zahrnují požadavky orgánu ochrany přírody vznesené v předchozím projednání návrhu, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

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

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy JIH, Mezírka 1, 602 00 Brno-ochrana a využití nerostného bohatství

Ze dne 21.8.2023

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, Havlíčkovo nábř. 600, 760 01 Zlín

Ze dne 22.8.2023

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Oddělení ekologických rizik - koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 17.8.2023

Návrh změny č.1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (nadřízený orgán)

Stanovisko ze dne 8.12.2023

Na základě žádosti pořizovatele o ověření souladu dokumentace s aktualizací Politiky územního rozvoje České republiky č.6 vydal dne 18.12.2023 nadřízený orgán stanovisko, že s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí z hlediska souladu s PÚR ČR, ve znění závazném od 1.9.2023 souhlasí.

K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI 2. OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 12.12.2023

Za úsek ochrany a využití nerostného bohatství nemá k předloženému „Návrhu“ žádné připomínky.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 12.12. 2023

Bylo vydáno toto stanovisko: S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí **se souhlasí**.

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

Stanoviska k projednávaným záměrům:

Stanovisko ze dne 24. 06. 2020

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik (dále jen krajský úřad) jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, vydal dne 24. června 2020 pod č. j. KUZL 37530/2020 dle ust. § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ke změně územního plánu obce Želechovice nad Dřevnicí koordinované stanovisko:

1) Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny:

K možnosti existence vlivu výše uvedené koncepce na lokality soustavy Natura 2000 vydává Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody, příslušný na základě ustanovení § 77a odstavce 4 písmeno n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů stanovisko podle § 45h odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce **nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany.

Současně 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.

2) Stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA):

Krajský úřad jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), v platném znění, sděluje, že výše uvedené změny v územním plánu Želechovice nad Dřevnicí **není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí**.

Odůvodnění:

Převážná většina požadavků na změny dotčeného ÚP se týká změny využití pozemků na plochy pro bydlení individuální BI — jedná se o rozšíření stávajících ploch pro bydlení (např. rozšíření zastavitelné plochy BI 1, BI 3) a dalších ploch pro bydlení navazujících na stávající plochy pro bydlení. Plošně tyto změny nedosahují limitu (5 ha) a vzhledem ke své povaze a umístění nepředstavují riziko pro životní prostředí a veřejné zdraví v takové míře, aby bylo nutné posoudit tyto požadavky v rámci předložené změny ÚP Želechovice nad Dřevnicí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy, podle zvláštních předpisů. Předložená změna dále řeší také plochy na bydlení pro jednotlivé žadatele (max. 1 RD), které nejsou předmětem posuzování. Stejně tak další z navrhovaných změn (plocha veřejné vybavenosti OV — areál zahrady ZŠ, dále rozšíření stávajícího pohřebiště, nová plocha technické infrastruktury — sběrný dvůr, ČOV a související dopravní infrastruktura, prověření úpravy RBC 110 Lůžkovice a vymezení ploch pro ustájení a chov koní) nejsou vzhledem ke svému charakteru a umístění předmětem posouzení vlivů v rámci změny ÚP.

Prověření změny na částech pozemků 174/4, 2686/1, 2686/3, 2687/1, 2688/1, 2692/1, 2689/11 a pozemcích p. č. 2689/2, 2689/1, 2691/2 v k. ú. Želechovice nad Dřevnicí z plochy lesní L, plochy krajinné zeleně K a vodní plochy na návrhovou plochu specifické výroby — dřevovýroba a plochy pro silniční dopravu DS posoudil krajský úřad na základě samostatné žádosti (PILA PEŠL s. r. o.) a vydal k ní stanovisko dne 3. září 2019 pod č. j. KUZL 54635/2019 v tom smyslu, že danou změnu není nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Při celkovém vyhodnocení předložených změn nebyl zjištěn zásadní kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona o posuzování vlivů na ŽP. Zároveň nebyla shledána žádná z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Přeshraniční vlivy jsou vyloučeny.

Zároveň s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody (Krajský úřad Zlínského kraje), který vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Neuvedená kritéria přílohy č. 8 byla v rámci předloženého návrhu irelevantní, proto zde nejsou zmiňována.

Stanovisko ze dne 12. 08. 2020

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik (dále jen krajský úřad) jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, vydal dne 12. srpna 2020 pod č. j. KUZL 46013/2020 dle ust. § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ke změně územního plánu obce Želechovice nad Dřevnicí zkráceným postupem koordinované stanovisko:

1) Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny:

K možnosti existence vlivu výše uvedené koncepce na lokality soustavy Natura 2000 vydává Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody, příslušný na základě ustanovení § 77a odstavce 4 písmeno n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů stanovisko podle § 45h odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený záměr **nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený záměr se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany.

Současně orgán ochrany přírody upozorňuje, že předmětem Žádosti č. 8, jehož podstatou je prověření možné změny užívání pozemků č. 2334/1, 2335/3 a 2336/1 v k. ú. Želechovice nad Dřevnicí, je situován do zvláště chráněného území přírodní památky Na Želechovických

pasekách a jeho ochranného pásma. Dle § 36 odst. 2 téhož zákona je změna nebo poškozování přírodní památky nebo její hospodářské využívání vedoucí k jejímu poškození zakázány. **Dle § 37 odst. 2 téhož zákona je k umístování, povolování nebo provádění staveb, změně způsobu využití pozemků, terénním úpravám, změnám vodního režimu pozemků nebo k nakládání s vodami, k použití chemických prostředků a ke změnám druhu pozemku v ochranném pásmu zvláště chráněného území nutný souhlas orgánu ochrany přírody.**

2) Stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA):

Krajský úřad jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), v platném znění, sděluje, že výše uvedené změny v územním plánu Želechovice nad Dřevnicí **není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Odůvodnění:

Jsou navrhovány plochy smíšené obytné SO (žádosti č. 3, 4, 5 a 6) navazujících na stávající plochy SO, dále plocha pro bydlení specifických forem BX (žádost č. 1 v rozsahu 1 RD) a (žádost č. 8 zasahující do přírodní památky Na Želechovických pasekách), rozšíření ploch pro bydlení individuální BI (žádosti č. 2, 7 a 12), změna na plochu rodinné rekreace RI (žádost č. 9). Dále změna ze stávajících ploch BX na plochy veřejné vybavenosti OV (žádost č. 10) a plochu zemědělskou specifickou Z.1 (žádost č. 11).

Za zranitelnou oblast, u které nelze vyloučit, že by mohla být zasažena s ohledem na zvláštní přírodní charakteristiku - přírodní památku Na Želechovických pasekách, lze vyhodnotit žádost 8. Tato žádost požaduje změnu využití území na plochu bydlení specifických forem BX. Tato změna zasahuje do této přírodní památky a jejího ochranného pásma. Zájmy ochrany životního prostředí lze prosadit standardními postupy, podle zvláštních předpisů.

Po celkovém zhodnocení na základě předložených požadavků na změnu využití území v rámci zohlednění kritérií pro zjišťovací řízení dle přílohy č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí nebyly krajským úřadem shledány takové změny, které by svým charakterem, rozsahem a umístěním představovaly riziko pro životní prostředí a veřejné zdraví v takové míře, aby bylo nutné posoudit tyto požadavky ve fázi změny ÚP Želechovice nad Dřevnicí.

Nebyl zjištěn významný kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona o posuzování vlivů na ŽP. Zároveň nebyla shledána žádná z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Přeshraniční vlivy jsou vyloučeny.

Zároveň s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody (Krajský úřad Zlínského kraje), který vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Neuvedená kritéria přílohy č. 8 byla v rámci předloženého návrhu irelevantní, proto zde nejsou zmiňována.

Stanoviska k podstatným úpravám:

Stanovisko ze dne 11.8.2022

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik (dále jen krajský úřad) jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění a §20 písm. b) zákona 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí v platném znění, vydal dne 11. srpna 2023 pod č. j. KUZL 156612/2022 na základě žádosti ze dne 28.7. 2022 k měněným částem koordinované stanovisko se závěrem, že tyto **není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik (dále jen krajský úřad) jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění a §20 písm. b) zákona 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí v platném znění, vydal dne 17. srpna 2023 pod č. j. KUZL 72881/2023 k měněným částem koordinované stanovisko se závěrem, že tyto **není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí**.

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

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno, stanovisko se tedy nevydalo

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

Není předmětem řešení.

III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

G. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námítky k 2. opakovanému veřejnému projednání:

Jaroslava Hradilová

Námítka ze dne 30.8.2023

Námítka se týká pozemku p.č. 223/8, kdy vlastník nesouhlasí, aby byl pozemek vyjmut ze z ploch bydlení a převeden do ploch sídelní zeleně Z*.

Rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá.

Pozemek je v územním plánu vymezen pro účely bydlení od roku 2013. Do dnešní doby nebyl zastavěn. Obec získala do svého vlastnictví ucelenou plochu, na které realizuje základní technickou vybavenost. Předmětem této změny bylo její přiřazení k lokalitě BI 3. Následně bude obec zainvestované parcely prodávat jednotlivým zájemcům. Lokalita je již takřka celá obsazená. Aby však mohly být obecní pozemky zařazeny pro funkci bydlení, musel pořizovatel a projektant územního plánu v souladu s § 53 odst. 5 stavebního zákona vyhodnotit účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřebu vymezení zastavitelných ploch přičemž bral v potaz nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Ústavní soud dále ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku.**

Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 také plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

V tomto případě obec upřednostnila zájem na rozvoji obce v území, které má plně ve svém vlastnictví a zástavba na něm bude realizována během následujícího roku, nad soukromým zájmem vlastníka na ploše bydlení, která je leta nevyužitá a „blokuje“ tak rozvoj obce. Obec také zvažovala samotný návrh lokality a dospěla k názoru, že z hlediska urbanistického není plocha vhodně navržena, neboť se nachází naproti areálu, určeného pro výrobu. Spolu s touto lokalitou byly vypuštěny i jiné, dlouhodobě nevyužitá lokality jako např. BX 112, BI 115 a BI 11.

manželé Jitka a Jiří Škrabalovi

Námitka ze dne 21.9.2023

Pro plochu BI č. 132: Uliční zástavba s vesnickým charakterem – obdélníkovým půdorysem (příp. tvar L) zastřešení sedlovými střechami s max 1. NP + podkroví.

Tyto podmínky platí i pro severní část rozvojové plochy č. BI 132 v pokračování zástavby v ulici Batalické (lokality „Klínek“), tj. části, která byla vyjmuta z podmínky zpracování zastavovací studie.

Dáváme námitku proti stanovení „charakteru a struktury zástavby“ v pokračování ulice Klínek, tj. severní části rozvojové plochy BI 132 z těchto důvodů:

- a) Rozvojová plocha BI132 navazuje v ulici Batalické (lokality Klínek) na stávající zástavbu RD příměstského charakteru. Nachází se zde i stavby čtvercového půdorysu s různým typem zastřešení.
- b) V prodloužení ulice „Klínek“ (na jižní straně) se jedná perspektivně o výstavbu max. 2 RD.
- c) Severní strana ulice „Klínek“ (pozemky p. č. 488/11 a 488/2) je zahrnuta v platném ÚP bez jakékoliv regulace. Zatímco nově navrhované plochy předpokládají regulaci. Tudiž v jedné ulici a přímo naproti sobě mohou vznikat zcela rozdílné RD.
- d) Z dopravně exponované údolní části obce nebude nově vznikající zástavba v prodloužení ulice Batalické (lokality Klínek) pohledově narušovat krajinný ráz nebo jen minimálně, neboť bude skryta za stávající zástavbou RD. Lokality nespadá do PP Želechovické paseky ani do PP Vizovické vrchy.
- e) Jedná se o nepředvídatelnou změnu charakteru zástavby oproti stávajícímu charakteru zástavby v jedné ulici, což vede ke zmaření našich již vynaložených prostředků na projekční přípravu stavby.
- f) Výstavba v prodloužení ulice „Klínek“ bude tvořit samostatnou část bez přímé návaznosti na zbývající část plochy BI132. Předpokládáme, že není tudiž nutné aby regulace pro zástavbu v lokalitě „Klínek“ odpovídala regulacím pro zvažující část plochy.

Z výše uvedených důvodů požadujeme zrušení regulace „charakteru a struktury zástavby“ v ulici „Klínek“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu byly stanoveny na základě stanoviska dotčeného orgánu státní správy, Odboru životního prostředí Magistrátu města Zlína a následně dohodnuty na dohodovacím jednání dne 12.10.2022. Dotčený orgán na svých požadavcích ohledně charakteru zástavby trvá a jejich nárokování je řádně odůvodněno ve vydaném stanovisku ke změně. Není rozhodující, zda je zástavba nacházející se na ulici Klínek regulována či nikoli. Pro tuto část totiž platí, že pokud územní plán neobsahuje podmínky ochrany krajinného rázu, nejsou s dotčeným orgánem dohodnuty, tudiž je bude orgán ochrany přírody a krajiny určovat v rámci stavebního řízení viz §12 zákona č. 114/1992 (*krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody*). Komplexní podmínky prostorového uspořádání budou stanoveny pro stávající zástavbu následně v novém

územním plánem. V tomto případě se jedná o změnu územního plánu a prostorová regulace je tak vztažena pouze k měněným lokalitám.

Zdeněk a Jaroslava Hradilovi

Námítka ze dne 11. 9. 2023

Námítka proti vypuštění pozemku p. č. 223/8 z návrhové plochy pro bydlení BI č. 6

Změnou územního plánu má dojít k vypuštění větší části rozvojové plochy bydlení BI č. 6 a jejímu převedení na plochy Z a Z*. Část plochy BI č. 6 je ve vlastnictví obce p. č. 223/11 a část ve vlastnictví soukromých osob p. č. 223/8, 223/9, 226/1. Vypuštění plochy BI č. 6 bylo navrženo na základě požadavku obce.

- a) Návrhem je především přihlíženo jednostranným zájmům navrhovatele a není dáván prostor zájmům stávajících uživatelů lokality. Na pozemku p. č. 223/8 plánujeme výstavbu dvou RD, jsou zde dostupné inženýrské sítě i dopravní napojení přes pozemek p. č. 223/6. V nedávné době jsme realizovali oplocení celého pozemku a začali pracovat na projektové dokumentaci k výstavbě. Převedením do plochy Z* bychom museli oplocení odstranit a dosavadní práce na projektové přípravě by byly zmařeny. Naší rodině by tímto vznikla značná škoda, další škoda by vznikla z nemožnosti realizovat záměr výstavby bydlení na vlastním pozemku.
- b) Přestože obec, jako vlastník největšího pozemku v ploše BI č. 6 požádala o vyjmutí celé této plochy a převedení do Z a Z*, bylo vyhověno tomuto požadavku jen zčásti. Plocha byla výrazně zredukována, ale vlastníkově pozemků p. č. 223/9 a 226/1 v jihozápadní části lokality BI č. 6, byla na rozdíl od nás, zachována možnost výstavby RD, viz. změnová plocha L05. Žádáme proto o rovný přístup a zohlednění nezpochybnitelných kroků vedoucích k výstavbě bydlení na poz. p. č. 223/8. Požadujeme jeho zachování jako rozvojové plochy pro bydlení individuální.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Pozemek je v územním plánu vymezen pro účely bydlení od roku 2013. Do dnešní doby nebyl zastavěn. Obec získala do svého vlastnictví ucelenou plochu, na které realizuje základní technickou vybavenost. Předmětem této změny bylo její přiřazení k lokalitě BI 3. Následně bude obec zainvestované parcely prodávat jednotlivým zájemcům. Lokalita je již takřka celá obsazená. Aby však mohly být obecní pozemky zařazeny pro funkci bydlení, musel pořizovatel a projektant územního plánu v souladu s § 53 odst. 5 stavebního zákona vyhodnotit účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřebu vymezení zastavitelných ploch přičemž bral v potaz nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Ústavní soud dále ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.**

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 také plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

V tomto případě obec upřednostnila zájem na rozvoji obce v území, které má plně ve svém vlastnictví a zástavba na něm bude realizována během následujícího roku, nad soukromým zájmem vlastníka na ploše bydlení, která je leta nevyužitá a „blokuje“ tak rozvoj obce. Obec také zvažovala samotný návrh lokality a dospěla k názoru, že z hlediska urbanistického není plocha vhodně navržena, neboť se nachází naproti areálu, určeného pro výrobu. Spolu s touto lokalitou byly vypuštěny i jiné,

dlouhodobě nevyužité lokality jako např. BX 112, BI 115 a BI 11. Co se týká pozemků p. č. 223/9 a 226/1 v jihozápadní části lokality BI č. 6, ty byly ponechány z důvodu jejich návaznosti na plochy bydlení.

Vlastník pozemku nijak nedokladoval údajně rozpracovanou projektovou dokumentaci a doposud neučinil žádné kroky, které by dokazovaly, že chce v blízké době realizovat na uvedených pozemcích stavbu.

Co se týká oplocení, bylo-li řádně povoleno, není důvod k jeho odstranění.

Michal Špendlík

Námitka ze dne 22. 9. 2023

Připomínka byla vyhodnocena jako námitka, neboť podatel může být navrženou regulací dotčen na svých hmotných právech.

Připomínka k návrhu změny územního plánu

1. V textové části a odůvodnění dokumentace k 3. veřejnému projednání je chybně uveden jako určený zastupitel za objednatele Vlastislav Švrček. Aktuálně je určeným zastupitelem ve smyslu zák. 183/2006 Sb. Ing. Ivo Thurner
2. V odůvodnění v kapitole B.4.6 je uveden chybně název ulice nad Stráží, správně má být Pod Stráží.
3. Nesouhlasím se stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny vzhledem k ochraně krajinného rázu jako veřejného zájmu, zejména v souvislosti s § 12 Zákona o ochraně přírody, na jehož základě je doplněna regulace pro zastavitelné plochy BI 3 a BI 132.

- S odkazem na § 12 odst. 1 citovaného zákona: „Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ lze dovodit, že zástavbou v návrhových plochách nedojde ke snížení přírodní hodnoty kulturní a historické charakteristiky místa a už vůbec ne k ohrožení významných krajinných prvků či kulturních dominant krajiny, neboť ty se zde nevyskytují. Rovněž nedojde k narušení harmonického měřítko a vztahů v krajině. Obě lokality navazují na stávající zastavěné území, inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu.

- Odkaz orgánu ochrany přírody a krajiny na Studii sídla v krajině LÖW 2019 rovněž neobstojí, neboť tato studie byla pořízena bez vědomí obce, která území spravuje, nebyla přizvána ani k zadání. Studie je zcela nekonzistentní, nebyla provedena dostatečná analýza řešeného území, a tudíž nemohlo být provedeno ani řádné vyhodnocení. Studie vykazuje vážné nedostatky, když doporučuje rozvoj ploch pro bydlení v okolí kontejnerového překladiště společnosti Metrans a jiných hlukově exponovaných lokalitách. Sleduje pouze jeden zájem, a to omezit zástavbu ve vyšších partiích dosud nezastavěných svahů, aniž by zohledňovala typologii a reliéf řešeného území. Stavby vesnického charakteru se vyskytují ve větším množství pouze v části Paseky, jinde převládá příměstská zástavba. V údolních partiích obce nelze zástavbu vzhledem k liniovým dopravním stavbám rozšiřovat (železnice a silnice I. Tř.). Zcela pomíjí demografické složení obce a fakticky podporuje její vylidňování a zvyšování průměrného věku.

- Sporný je i deklarovaný veřejný zájem na ochraně krajinného rázu. Přijmeme-li definici veřejného zájmu (neurčitý právní pojem), jako společenského nebo celospolečenského zájmu, jednoznačně zde převažuje zájem na zachování funkcí obecního společenství, které je ohroženo negativním demografickým vývojem. Dále je nesporně v celospolečenském zájmu, aby rozvojová lokalita BI 3 a BI 132 umožňovala výstavbu takových obydlí, která budou mít co nejmenší nároky na energie a přispívala k ochraně životního prostředí nás všech. To vše bude navrženou regulací znemožněno. Orgán ochrany přírody a krajiny rovněž nevysvětlil, jak je možné, že výklad ochrany krajinného rázu se významně liší na každém jednotlivém pracovišti. Výklad pro obec Želechovice je zcela striktní bez ohledu na zájem společenství, které v území žije, zatímco pro město Zlín, konkrétně lokality Příluk a Boněcko (cca 3-4 km vzdálené a rozhoduje jiné pracoviště) je zcela opačný a podporuje zájmy místního společenství. Z tohoto příkladu spíše vyplývá, že za veřejný zájem je vydáván názor jednoho pracoviště, úzké skupiny jednotlivců.

- I po částečném uznání námítky obce po 2. veřejném projednání k navržené regulaci, zůstává řada omezení, která ztěžují výstavbu, nepřiměřeně omezí stavebníky a budou mít negativní vliv na

výstavbu energeticky úsporných budov (zelené střechy, orientace fotovoltaických panelů apod.) Zatímco při pokračování výstavby prodloužením ulic Pod Stráží a Nad školou není regulace vyžadována, u prodloužení ulice Klínek ano. I to svědčí o nepřehledném a nekonzistentním přístupu dotčeného orgánu.

- Jelikož se jedná o rozpor mezi orgánem územního plánování (zastupitelstvo obce) a dotčeným orgánem, má být v této věci postupováno v souladu s § 4 odst. 8 stavebního zákona.

4. V kapitole B.4.6 se rovněž uvádí, že: „Po veřejném projednání (č. 2?) je na základě požadavku obce doplněna regulace zastavitelnosti plochy (chybí identifikace V 136) – koeficient zastavění... Zároveň je stavena i výšková regulace zástavby – max. 8 m od upraveného terénu“. Takové odůvodnění neodpovídá skutečnému průběhu jednání a posuzování žádostí o změnu územního plánu. Obec k žádné takové regulaci nedala pokyn, obsah změny je vymezen usnesením zastupitelstva obce bez požadavků na plošnou či výškovou regulaci návrhové plochy. Ani později zastupitelstvo neprojednávalo dodatečné požadavky na prostorovou regulaci plochy V 136. Na 3. veřejném projednání zaznělo, že požadavek na regulaci vnesl určený zastupitel Ing. Ivo Thurner. Tato skutečnosti musí být uvedena i v odůvodnění textové části.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá vyjma bodu 1, 2 a 4 kde jsou texty upraveny dle požadavku.

Co se týká stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny vzhledem k ochraně krajinného rázu, které bylo vydáno dne 23.11.2023z *hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění dle § 77 odst. 1 písm. q) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g)* má pořizovatel za to, že bylo vydáno v souladu se zákonem. Obsahuje výrokovou část a odůvodnění. Studie sídla v krajině LÖW 2019 byla pořízena dotčeným orgánem jako podklad pro rozhodování a uplatněné podmínky z ní vychází, ale jsou dále rozvedeny a odůvodněny. Na základě připomínek obce, resp. starosty obce (tehdy Ing. Špendlíka) k tomuto stanovisku, bylo dne 12.10.2022 pořizovatelem s dotčeným orgánem svoláno dohodovací řízení k uplatněným připomínkám k požadovaným podmínkám prostorového uspořádání, a bylo dohodnuto následující:

Podmínky pro pořízení územních studií US 2, US3 a US7

- požadavek na stanovení minimální výměry pozemků pro bydlení ve výši 800 m²

Dohoda: s požadavkem se souhlasí, výměra bude zmenšena

- požadavek na umožnění výstavby RD v severní části plochy BI 132 bez nutnosti zhotovení územní studie

Dohoda: s požadavkem se souhlasí, část lokality navazující na ul. Klínek bude bez podmínky zpracování územní studie, bude upraven rozsah územní studie

- stanovení podmínek pro využití ploch BI 3, BI 132
- požadavek pro plochu BI 3 a BI 132 bez omezení tvaru půdorysu, tvaru střechy a podlažnosti

Dohoda: Nesouhlasí. Pro plochu BI 132 OŽPaZ trvá na zachování stanovených podmínek, nesouhlasí s možností povolení rovných střech.

Pro plochu BI 3 – ve spodní partii lokality – obytná zástavba prodloužením ulic Pod Stráží a Nad Školou po vrstevnici – nová zástavba bude měřítkem a výškou navazovat na stávající zástavbu ul. Pod Stráží. Ve vyšších partiích lokality pak dodržení venkovského charakteru lokality dle stanovených podmínek (zápis je součástí spisu)

Nelze tak konstatovat, že by regulace na prodloužené ulici Pod Stráží nebyla vyžadována, je vyžadována dle stávající zástavby, což je v podstatě zástavba rovnými střechami, které byly obcí požadovány. Co se týká námítky směřující k tomu, že navržené regulace budou mít negativní vliv na výstavbu energeticky úsporných budov má pořizovatel za to, že i domy se šikmou střechou mohou být energeticky nenáročné a mohou na nich být umístěny fotovoltaické panely, které se v dnešní době, v případech špatné orientace střechy, dají umístit i na fasádu. Ohledně výkladu ochrany krajinného rázu, který se má významně lišit na každém jednotlivém pracovišti příkladně různě pro obec Želechovice a jinak pro město Zlín, konkrétně lokalitu Příluk a Boněcko lze konstatovat, že Želechovice jsou obcí, která se nachází částečně v Přírodním parku Želechovické paseky a má svou historii, kdežto Příluky a Boněcko jsou součástí města Zlína a z tohoto pohledu může být jiný názor nebo požadavek dotčeného orgánu na uplatnění podmínek prostorového uspořádání.

Stanovisko dotčeného orgánu, které je dle názoru namítajícího nezákonné, lze řešit jako rozpor mezi orgánem územního plánování (zastupitelstvo obce) a dotčeným orgánem, dle § 4 odst. 8 stavebního zákona, ale v tomto případě se tak nestalo, neboť v roce 2022 byly volby a nové zastupitelstvo

požadavek na řešení rozporu prostřednictvím určeného zastupitele neuplatnilo a se stanoviskem se ztotožnilo.

V rámci vyhodnocení došlých připomínek k opakovanému veřejnému projednání byla vyhodnocena připomínka od bývalých zastupitelů obce pana Sýkory, Šarmana Zichy a Pištěka ohledně nesouhlasu s plochou výroby V 136 tak, že po dohodě s novým určeným zastupitelem obce Ing. Ivo Thurnerem a s ohledem na potřebu nového opakovaného projednání, bude k ploše V136 nově vložen koeficient zastavitelnosti pozemku a stanovena výšková hladina staveb. Toto vyhodnocení bylo součástí zveřejněného návrhu Opatření obecné povahy změny č.1 Želechovice nad Dřevnicí a je doplněno i do odůvodnění.

H. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1) K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Mgr. Petr Riesler

Připomínka ze dne 15. 11. 2021

Jako vlastník pozemku parc. č. 453/1 v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí (795909) žádám o změnu využití funkční plochy „L“ – Plochy lesní (plochy určené k plnění funkcí lesa) na „BI“ – Plochy bydlení individuálního (plochy bydlení) při dodržení ochranného pásma lesa a zbývající část na „Z.1“ - Plochy zemědělské specifické.

Odůvodnění:

1. Parcela č 453/1 je vedena v katastru jako „trvalý travní porost“, nikoliv jako lesní pozemek:
Dne 9.9.2021 jsem podal žádost na Katastrální úřad pro Zlínský kraj na Katastrální pracoviště Zlín, třída Tomáše Bati 1565, 760 96 Zlín o nápravu chybného stavu v katastru nemovitostí – o opravu druhu pozemku, který byl patrně administrativním pochybením v minulosti nesprávně zapsán jako „lesní pozemek“. Pozemek parc. č. 453/1 v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí ve skutečnosti není lesním pozemkem a ani nikdy před tím nebyl. Pro podporu svého tvrzení přikládám:
ortofoto z 50.let – příloha č.1
ortofoto z roku 1998 – příloha č.2
sdělení Ing. Ladislava Hráčka, referenta státní správy lesů OMZ MMZ, ze dne 8.9.2021, pod sp.zn.: MMZL 176850/2021 a č.j.: MMZL 176913/2021 – příloha č.3
Žádosti bylo katastrálním úřadem vyhověno a dne 1.10.2021 byla zapsána změna druhu pozemku na „trvalý travní porost“.
2. Dle ÚP Želechovice nad Dřevnicí parc. č. 453/1 v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí z východní strany bezprostředně sousedí se stávajícími plochami pro individuální bydlení – BI a ze severní strany přes komunikaci parc. č. 430/4 v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí sousedí s návrhovými plochami pro individuální bydlení – BI.
3. V blízkosti pozemku parc. č. 453/1 v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí se nachází inženýrské sítě:
 - elektronických komunikací - CETIN a.s. - na hranici pozemků parc. č. 430/2 a 430/4 v k. ú. Želechovice nad Dřevnicí
 - vedení NN - EG.D, a.s. - na hranici pozemků parc. č. 430/2 a 430/4 v k. ú. Želechovice nad Dřevnicí
 - vodovod a kanalizace - MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ a.s. - na hranici pozemků parc. č. 430/4 a 457/2 v k. ú. Želechovice nad Dřevnicí
 - GasNet Služby, s.r.o. na hranici pozemků parc. č. 430/16 – v k. ú. Želechovice nad Dřevnicí

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Nejedná se o připomínku k navrhovanému řešení. Bude řešeno až v novém územním plánu.

Obec Želechovice nad Dřevnicí

Připomínka

1. Zapracovat pozemek 1520/21 v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí jako stabilizované plochy bydlení
2. P.č. 2156 a 2158/1 v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí změnit z plochy rekreace RI na plochu bydlení specifických forem BX.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje

Bylo zapracováno.

EG.D a.s. , člen skupiny E.ON – oprávněný investor

Připomínka ze dne 1. 11. 2021

V rámci návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí žádáme o úpravu koridoru TE (vedení VVN 110kV Slavičín-Slušovice) v jihovýchodním cípu obce (Bukové Hory - plocha technické infrastruktury č.33) tak, aby jeho minimální šíře byla 32 m (nyní lokálně zúženo až na 15 m). Zúžení 15 m je pro realizaci vedení VN limitující - nedostatečná šířka pro vedení včetně ochranného pásma.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se zamítá.

Jedná se o nový požadavek. Změna č.1 neupravuje, ani nově nevymezuje koridor Slavičín-Slušovice.

Úpravu je možné provést až v novém územním plánu, který bude pořizován.

Ředitelství silnic a dálnic Brno – oprávněný investor

Připomínka ze dne 8. 11. 2021

Předmětem změny č. 1 je kromě aktualizace zastavěného území návrh řešení souboru požadavků na úpravu ÚP Želechovice, jako návrh na rozšíření ploch bydlení, BI, rozšíření plochy hřbitova, úpravu regionálního biocentra RBC Lůžkovice, ad.

Po prostudování dokumentace návrhu Změny č. 1 a navrženého řešení konstatujeme, že stávající trasa silnice 1/49 je včetně ochranného pásma v respektována. Přeložku její trasy nesledujeme.

Konstatujeme, že naše zájmy v území jsou v zásadě respektovány a k návrhu Změny č. 1 ÚP Želechovice nemáme připomínky.

2) K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Obec Želechovice nad Dřevnicí

Připomínka ze dne 5. 9. 2022

1. Podmínky pro pořízení územních studií US2, US3 a US7

- stanovení minimální výměry pozemků pro bydlení ve výši 800m²

- a) V obci za posledních 30-40 let v důsledku neexistence aktualizované územně plánovací dokumentace ubylo cca 300 obyvatel. Změna územního plánu č. 1 má zohlednit úsilí obce při výkupu pozemků a přípravě jejich zasilování (výhledově až pro cca 100 rodin). Cílem je poskytnout mladým lidem z obce a blízkého okolí možnost výstavby vlastního bydlení a tím postupně zajistit návrat k původnímu počtu obyvatel, na který jsou dimenzovány veřejné služby a občanská vybavenost v obci. Zároveň je třeba zohlednit současné trendy, kdy se ustupuje od více generačního bydlení.
- b) Stanovení minimální výměry stavebního pozemku pro bydlení 800m² je proti principům plošné ochrany ZPF, kdy neumožňuje koncentrací bydlení předpokládaného počtu rodin na menší ploše, což by v důsledku do budoucna znamenalo větší zábor ZPF.
- c) Návrhové plochy bydlení BI 3, B 5 a BI 132 navazují na stávající zástavbu příměstského charakteru s dobře dostupnou občanskou vybaveností a napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha BI 3 je pokračováním zástavby v ul. Pod Stráží a Nad Školou, kde převažuje individuální a řadová zástavba (pozemky 400-800m²). Plocha B 5 navazuje na stávající zástavbu ul. Nad Školou a předpokládá kombinaci bydlení individuálního a hromadného s ohledem na blízkost budovy základní školy. V severní části plochy BI 132 záměry navazují na stávající oboustrannou zástavbu ul. Klínek, kde převažují stavební pozemky o výměře cca 600m², v jižní a jihovýchodní pak na zástavbu v ul. Lysá.

Žádáme o projednání podmínky minimální výměry pozemků pro bydlení. Taková podmínka neodpovídá charakteru stávající zástavby, na kterou požadované záměry navazují a podporuje větší zábor ZPF. Zároveň požadujeme umožnit výstavbu RD v severní části plochy BI 132, kde se doplňuje stávající oboustranná zástavba v ul. Klínek, bez nutnosti zhotovení ÚS, neboť je zde organizace dopravy a napojení na technickou infrastrukturu již vyřešena.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje

Celé podání je vyhodnoceno jako připomínka, vzhledem k tomu, že obec by neměla sama sobě rozhodovat o svých námitkách, dle § 52 odst.3 stavebního zákona však vyplývá, že může podávat připomínky.

Minimální výměry pozemků pro bydlení u ploch BI 3, B 5 a BI 132 jsou po dohodě s orgánem ochrany přírody a krajiny vypuštěny.

Severní část lokality BI 132, kde se doplňuje stávající oboustranná zástavba v ul. Klínek je vymezena bez podmínky zpracování územní studie - je upraven rozsah územní studie.

2. Stanovení podmínek pro využití ploch BI 3 a BI 132

- **Pro plochu BI č. 3: Oboustranná uliční obytná zástavba prodloužením ulic Pod Stráží a Nad Školou po vrstevnici - nová zástavba bude měřítkem a výškovou hladinou respektovat stávající navazující zástavbu ul. Nad Stráží. Další obytná zástavba dále do krajiny (výše umístěná) bude vesnického charakteru, tj. obdélníkového půdorysu (příp. tvar „L“) zastřešená sedlovými střechami s max. 1NP + podkroví.**

Pro plochu BI č. 132: Uliční zástavba s vesnickým charakterem - obdélníkový půdorys (příp. tvar „L“) zastřešená sedlovými střechami s max. 1NP + podkroví.

- a) Rozvojové plochy BI 3 a BI 132 navazují na stávající zástavbu RD příměstského charakteru, která se v celé obci prosazuje už od 30-tých let 20. stol. Převažují zde stavby čtvercového půdorysu s různým typem zastřešení či řadová zástavba RD většinou s min. 2NP, v menší míře i zástavba bytovými domy.
- b) Obě rozvojové lokality navazují na zastavěné území obce a veřejnou občanskou vybavenost, výška objektů v předmětných částech obce je min. 2NP v některých případech + podkroví. Ojedinele se vyskytují přízemní RD.
- c) Díky kopcovitému charakteru území obce je zástavba RD situována do okolních svahů kolem historického jádra obce a rozvojová plocha BI 3 na ni organicky navazuje nebo se doplňuje stávající uliční zástavba (ul. Klínek), příp. proluka mezi uličními prostory (ul. Klínek a ul. Lysá) plochou BI 132. Návrhem uvedených ploch se nevytváří samostatné enklávy typu satelitního bydlení ve volné krajině.
- d) Z dopravně exponované údolní části obce nebude nově vznikající zástavba v rozvojových plochách BI 3 a BI 132 pohledově narušovat krajinný ráz nebo jen minimálně, neboť bude skryta za stávající zástavbou RD.

V případě navržené regulace by investice obce do realizace technické infrastruktury v území byla velmi riziková. Požadovaná regulace neumožňuje realizaci záměru většiny stavebníků moderního pojetí RD při využití soudobých trendů pro zachycování dešťových vod a energetické úspory (instalace zelených střech, fotovoltaických panelů, apod.). Současně je třeba vzít v úvahu, že v minulých letech byly provedeny investice do přípravných prací a logicky vycházely z předpokladu kontinuity podmínek, jednak z hlediska velikosti stavebních parcel, tak i z hlediska typologie rodinných domů, takto bylo jednáno i s budoucími stavebníky. Radikální změnou, která se nedala očekávat, v regulativech pro plánovanou výstavbu dochází ke zmaření nejen soukromých, ale i obecních prostředků již vynaložených např. na projektovou přípravu. Tak razantní proměna zástavby RD, kdy na příměstskou zástavbu v zastavěných částech obce naváže zástavba vesnického charakteru obdélníkového půdorysu nebo „L“ se sedlovou střechou, která se vyskytuje ve větší míře jen na Želechovických Pasekách, bude působit nepatřičně. Vytvořil by se tím uměle historizující prostor, který nemá žádnou návaznost na strukturu dosavadní příměstské zástavby. Z těchto důvodů požadujeme další projednání požadavků dotčeného orgánu ochrany přírody.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Z důvodu ochrany krajinného rázu, je pro plochu BI 132 je ponechána navržená regulace tj. uliční zástavba s vesnickým charakterem. Tato regulace je nastavená mimo jiné podle uplatněného stanoviska orgánu ochrany a krajiny, který na svém předchozím stanovisku trvá i nadále. Bylo shledáno, že připuštěním jiného typu zástavby (zejména ploché střechy) by došlo k poměrně značenému negativnímu ovlivnění krajinného rázu, což je nežádoucí.

Pro plochu BI 3 je upraveno následovně: ve spodní partii lokality – obytná zástavba prodloužením ulic Pod Stráží a Nad Školou po vrstevnici – nová zástavba bude měřítkem a výškou navazovat na stávající zástavbu ulice Nad Stráží. Ve vyšších partiích lokality pak bude dodržen venkovský charakter zástavby dle stanovených podmínek.

Ing. Pavel Sýkora, Miroslav Dolina, Radek Šarman, Ladislav Zicha, Stanislav Pištěk
(zastupitelé obce Želechovice nad Dřevnicí)

Připomínka ze dne 7. 9. 2022

Území dotčená připomínkou:

1) Plocha BI č. 3 a 132 - plochy pro bydlení - lokalita „Stráně“ a „Klínek“, jedná se o pozemky parc. č. 1000, 2699/5, 2699/14, 2699/13, 2699/1 vše k. ú. Želechovice nad Dřevnicí - lokalita Stráně, a dále pozemky par.č. 505/1, 505/32 a 505/34 k.ú. Želechovice nad Dřevnicí - lokalita Klínek.

2) plocha přestavby 21, jedná se o pozemky parc. č. 190/3, 190/14, 190/11, 190/13, 190/10, 190/12 a parcely zastavěné zemědělskými stavbami bez čp./če č. 188/1, 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3 vše v k. ú. Želechovice n. Dřevnicí.

3) funkční plocha č. 136 o výměře 0,98 ha vymezená jako zastavitelná plocha pro výrobu a skladování, hlavní využití: lesnická výroba (zpracování dřevní hmoty), přípustné využití: pro administrativu a provoz, sídelní zeleň, protihluková opatření, související technická a dopravní infrastruktura na pozemku parcela č. 2689/2 o výměře 7739 m², druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, list vlastnický č. 1129, k. ú. Želechovice n. Dřevnicí

Naše připomínky se týkají:

Ad 1) část L04 část stabilizované plochy Z se mění na stabilizovanou plochu BI.č. 3 a nová návrhová plocha BI 132

U plochy BI 3 - požadujeme jako občané a zastupitelé obce úpravu regulativů, zmenšení pozemků na plochu 600 m² a možnost výstavby až 2 nadzemních podlaží s ohledem na okolní zástavbu.

Ve změně se navrhuje snížení celkových výměr ploch určených pro bydlení, dává se požadavek na úpravu výměry jednotlivých pozemků a to min. 800 m². Odůvodněním je zachování vesnického charakteru zástavby.

Podatelé upozorňují na to, že i pozemky o velikosti 600 m² zaručují zachování vesnického charakteru zástavby a tato velikost pozemků je respektována v jiných obcích v okolí města Zlína, nebo i v příměstských částech města Zlína (např. Příluk), kde je typická vesnická zástavba. Podatelé proto navrhují i s ohledem na okolní zástavbu, aby buď byla výměra pozemků pro bydlení zachována na minimální velikosti 600 m², nebo aby byla povolena výstavba rodinných domů o 2 nadzemních podlažích a podkroví, nikoli 1 NP a podkroví, jak je ve změně č. 1 UP navrhováno. Už stávající zástavba rodinných domů v obci je běžná o 1 až 2 nadzemních podlažích a podkroví, především v ul. Pod Stráží a Nad Školou, kde se vyskytují jak řadové rodinné domy o velikosti pozemků cca 600 m², tak rodinné domy o 2 nadzemních podlažích a krovu. Tento požadavek proto navazuje na stávající zástavbu, doplňuje ji a nijak nezasahuje do krajinného rázu. Podatelé žádají, aby správní orgán při zpracovávání územního plánu jejich obce postupoval přiměřeně a obdobně jako v okolních obcích či příměstských částech města Zlína, které také mají vesnický charakter a je v nich umožněna výstavba individuální rodinné výstavby i na pozemcích menších než je změnou č. 1 navrhovaných 800 m².

Důvodem je požadavek na zvýšení možnosti rodinného, vícegeneračního bydlení, které je pro vesnici typické a také návaznost na stávající zástavbu. Podatelé jako zastupitelé obce znají potřeby obyvatel obce a žádosti o možnosti bydlení v obci a pokud není již možné rozšiřovat plochy pro výstavbu bydlení, ani akceptovat pozemky pro výstavbu o výměře 600 m², pak navrhují, aby kapacita mohla být zvýšena právě možností výstavby rodinných domů až o 2 nadzemních podlažích a podkroví.

U vymezení nové návrhové plochy BI 132 požadujeme jako občané a zastupitelé obce její redukci min. o 1/3 výměry vzhledem k nedořešeným vazbám na okolní dopravní dostupnost a přivedení inženýrských sítí. Po obsazení této plochy by došlo k jejímu případnému rozšíření.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně

Celé podání je vyhodnoceno po dílčích částech jako připomínka, zastupitel není vlastník pozemku a nemůže tak být dotčen návrhem změny, která byla mimo jiné odsouhlasena zastupitelstvem.

Minimální výměry pozemků pro bydlení u ploch BI 3 a BI 132 jsou po dohodě s orgánem ochrany přírody a krajiny vypuštěny.

Plocha BI 132 je v této podobě vymezena od počátku projednání, její rozsah není předmětem opakovaného veřejného projednání. V případě, že zastupitelstvo obce (ne jednotliví zastupitelé) s takto vymezenou změnou nesouhlasí, může při předložení projednané změny k vydání tuto vrátit s pokyny pro dopracování a to v případě, že pokyn schválí zastupitelstvo jako celek.

Ad 2) Plocha přestavby 21

Jako zastupitelé požadujeme zrušení tohoto vymezení na přestavbu v celém rozsahu a ponechání původního vymezení návrhové plochy bydlení individuálního.

Tento svůj požadavek odůvodňujeme následujícím: Část bývalého zemědělského družstva je navržena k přestavbě na plochu občanského vybavení. Jedná se o skladové a výrobní prostory stávajících firem, které jsou v provozu a obec by neměla tímto krokem omezovat jejich vlastnické tituly z hlediska plánování oprav a investic do svého majetku. Vzhledem k dalšímu bodu, kterým se navrhuje legalizace nové výrobní haly pily, je snahou zachovat rovný přístup a omezení diskriminace z pohledu zastupitelstva na celou tuto lokalitu. Jedná se o plochy bývalého JZD, kde se nachází nemovitosti obdobného rázu, přičemž nelze zvýhodňovat určitou část podnikatelů. Území by mělo být pojato koncepčně, celkově.

Tento návrh představuje chaotický, nesystematický krok, který může být předmětem soudních sporů.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Připomínka se týká změny, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání. Připomínky bylo možné uplatit pouze k měněným částem a na tuto skutečnost bylo všichni řádně upozorněni ve vyvěšené vyhlášce.

Měněné části, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání, byly jednotlivě vyjmenovány v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání

Ad 3) funkční plocha č. 136

Podatelé tímto důrazně nesouhlasí se zařazením navržené změny dosud nezastavěné a nezastavitelné funkční plochy č. 136 na plochu pro výrobu a skladování.

Jak uvádí i text Změny č. 1 UP na straně 29 Odůvodnění jedná se o „již existující (bez povolení realizovanou) plochu.“ Podatelé zejména zdůrazňují a dávají mimo závorky, že se jedná o bez jakéhokoli povolení realizovanou plochu, živelně zastavěné území na původním území lesa. Při výstavbě haly, která je na pozemku „na černo“ vystavěna a při souvisejícím dřevozpracujícím provozu, došlo a dochází k porušení VŠECH veřejnoprávních předpisů, které upravují stavební a související předpisy. Vlastník pozemku vykácel les, vystavěl stavby, zajistil provoz pily, napojil se načerno na komunikaci, a přemostil vodní tok. Při dřevozpracujícím provozu dochází k využívání chemických látek, jimiž je ošetřováno zpracovávané dřevo, jež při deštích je splachováno do přilehlého potoku, což nemá příznivý vliv na zarybnění potoka. Dosud nebylo vedeno žádné řízení o nápravě tohoto stavu. Všemi správními orgány včetně orgánů a představitelů naší obce je tiše trpěno porušování zákonů. Touto změnou územního plánu má dojít k prvnímu kroku směrem k legalizaci stávajícího stavu. Podatelé naprosto nesouhlasí s tím, aby tímto způsobem došlo k legalizaci černé stavby. Vnímají, že je potřeba dát jak správním orgánům, tak i občanům obce jasný signál, že v obci nebude docházet k porušování zákonů ani obcházení jejich účelu. Pokud by došlo ke schválení této navrhované změny UP a dále i k dodatečnému povolení této černé stavby, bylo by tím jasně řečeno ostatním zájemcům o stavby, že si mohou stavět, kde chtějí, porušit naprosto všechny předpisy chránící veřejný zájem a přesto lze dosáhnout dodatečného povolení takové stavby. Podatelé nehodlají takovou situaci do budoucna připustit a nehodlají také tolerovat to, že by někteří „privilegovaní“ občané mohli a měli mít odlišné postavení než další občané obce.

K návrhu změny podatelé uvádějí kromě výše uvedeného další věcné námítky:

Změna č. 1 UP v Odůvodnění uvádí, že pro plocha byla samostatně prověřena v rámci podlimitního záměru dokumentace o hodnocení vlivů záměru na životní prostředí v rozsahu a obsahu dle přílohy č. 3a z. č. 100/2001 Sb. a ve vztahu k životnímu prostředí nevzniknou jiné vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel než ty, které jsou sledovány a hodnoceny i při stávající výrobě a činnosti v areálu obce“.

Podatelé namítají, že posouzení vlivů záměru na životní prostředí zadal objednatel změny UP a vlastníkem předmětného pozemku v roce 2016. Výsledkem bylo sdělení Krajského úřadu ze dne 14.12.2016 č.j. KUZL 80274/2016, že záměr „Hala na zpracování dřevní hmoty, zpevněná plocha, komunikační napojení“ podané oznamovatelem Pila Pešl s.r.o. IČ: 28309758, posouzený jako

podlimitní podle § 6 odst. 3 z. č. 100/2001 St., v tehdejší znění, nepodléhá zjišťovacímu řízení podle z. č. 100/2001 Sb. Zpracovatelem projektu EIA byl projektant ing. Zdeněk Havel, IČ: 18555535, avšak tato osoba není držitelem autorizace podle ust. § 19 z. č. 100/2001 Sb., v platném znění.

Podatelé žádají, aby s ohledem na dobu 6 let, která uplynula od posouzení vlivů záměru na životní prostředí, bylo vypracováno nové posouzení vlivů na životní prostředí a posouzeny změny v dotčeném území oproti stavu v době vydání sdělení v r. 2016. Právě to, že dosud realizovaná činnost v areálu NEBYLA dosud NIJAK posuzována dotčenými orgány státní Správy, není možné konstatovat soulad se speciálními zákony a to, že jsou v souladu s veřejnými zájmy (ochrana přírody a krajiny, zásah do zemědělského půdního fondu, vliv na životní prostředí i s ohledem na sousedící přírodní park a na zdraví obyvatel, vliv na vodní tok, přemostění vodního toku, vhodnost komunikačního napojení, napojení na technickou infrastrukturu, zatížení silnic pro danou dopravu, stavebně-technické předpisy a normy). S ohledem na to, že Změna č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí se u plochy č. 136 odkazuje na citované posouzení záměru a jeho vlivů na životní prostředí, které podatelé považují ze současného pohledu za naprosto nedostačující, neaktuální a neodpovídající současné legislativě, vznášejí požadavek na zpracování nového posouzení, a provedení aktualizace původní dokumentace a její srovnání se stavem současným, zejména s odkazem na novelizaci přílohy č. 1z. č. 100/2001 Sb. (bod 5.1. a 10.6. s aplikací novely zákona účinné k 1.11.2017 z.č. 326/2017 Sb.).

Podatelé dále vytýkají nezákonnost formy sdělení Krajského úřadu vydaného dne 14.12.2016 č.j. KUZL 80274/2016, jehož předmětem je negativní závěr zjišťovacího řízení. Podle z. č. 100/2001 Sb., v platném znění (po novele č. 39/2015 účinné k 1. 4. 2015) ve spojení se správním řádem má být negativnímu závěru zjišťovacího řízení přiznán právní status správního rozhodnutí podle ust. § 67 správního řádu, proti kterému je možné uplatnit řádné i mimořádné opravné prostředky. Písemnost č.j. KUZL 80274/2016 ze dne 14.12.2016 je však vydána jako sdělení podle ust. § 154 a násl. správního řádu. Dle názoru podatelů tak jde o nezákonný postup správního orgánu, který by měl z moci úřední přezkoumat (§ 156 ve spojení s ust. 94 správního řádu v platném znění).

Podatelé dále namítají, že velká část obce leží v přírodním parku Želechovické paseky a navrhovaná plocha přímo sousedí s plochami lesními, přírodními a krajinářské zeleně, včetně vodního toku. Dosud je tato plocha řazena mezi plochy lesní. Areál tak sousedí a zasahuje do ochranných pásem lesa. Navrhovaná a již i realizovaná činnost má negativní dopady na životní prostředí.

V obci je dosud vymezeno dostatek ploch výrobních či smíšených, kde vlastník plochy č. 136 může přesunout svou výrobu a kde již část výroby společnosti má umístěnu (par. č. 72/1, 172/27 a p. č. st. 71 k. ú. Želechovice nad Dřevnicí). Pokud je žádoucí přesunutí této plochy ze zastavěného území obce, pak má hledat jinou vhodnou plochu, i mimo obec, která bude vyhovovat všem zákonným parametrům. Vykácení lesa a vystavění si vlastní „fabriky“ na „zelené louce“ bez jakéhokoli povolení je zbojnickým způsobem uplatňování práva, která v našem kraji nemá obdoby a v rámci republiky již byla pokořena.

Podatelé nesouhlasí s umístěním plochy výroby a skladování do lesních ploch s odůvodněním, že jde o umístění mimo obydlené a zastavěné plochy a tím k eliminaci vlivů ze dřevozpracující výroby na obyvatelstvo. Obyvatelé obce se již za stávajícího a nepovoleného stavu přesvědčili, že umístění výroby na toto místo není vhodné. Imise z výroby (zejména hluk pily a podobných strojů, ale také prach) ruší obyvatele bydlící na ulici Výpusta a Paseky a hluk pily doléhá až na druhou stranu obce, neboť hluk se vlivem přírodního tvaru krajiny nese až do těchto míst.

Přilehlé komunikace jsou zatíženy těžkou dopravou se dřevem z / ke zpracování. Komunikace nejsou pro nosnost těchto vozidel uzpůsobeny. Těžká doprava obvykle jezdí ulicí Paseky kolem domů čp. 688, 687, 497 - 488 a tyto domy jsou tak zatíženy imisemi z nákladních vozidel (hluk, prach, výfukové plyny).

Samotný provoz pily je napojen na ulici Paseky přes vodoteč a nový most, který je také zbudován na pozemku obce p.č. 174/4, vodní plocha, k. ú. Želechovice nad Dř., bez jakéhokoli povolení a bez souhlasu obce jako vlastníka pozemku p. č. 174/4 k.ú. Želechovice n. Dř.

(Změnou dotčený pozemek ve vlastnictví obce Želechovice nad Dřevnicí je parcela č. 174/4 o výměře 4871m², zp. Využití: koryto vodního toku, druh pozemku: vodní plocha, LV č. 10001).

Navrhované využití plochy jako výrobní a skladové pro lesní hospodářství (dřevozpracující výroba) není v souladu, neboť je rozpor v náplni těchto činností:

Pila, pilařská výroba, zpracování a impregnace dřeva, velkoobchod, maloobchod, prodej: dřevo. Lesnicko-dřevařské práce: lesnická prvovýroba, skladová manipulace, pořez vlákniny, palivové dřevo - zbytky, odřezky.

Aktuální provoz umístěný na pozemku nespočívá v činnostech lesního hospodářství: hospodářská úprava lesů, údaje o stavu lesa, lesnické mapy, mýtní těžby, rozdělení lesa, lesnická činnost - **Pokud by vůbec mělo dojít ke schválení záměru změny na ploše č. 136 pak by měla být více a lépe odůvodněno přípustné a nepřípustné využití plochy, omezení hluku, použití chemie, plochy pro skladování dřevní hmoty a jejího označení jako dopravní komunikace s ohledem na její velikost výměry a měla by být zpracována EIA kvalifikovanou osobou.**

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně

Připomínka se týká změny, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání. Připomínky a námitky bylo možné uplatit pouze k měněným částem a na tuto skutečnost byli všichni řádně upozorněni.

Měněné části, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání, byly jednotlivě vyjmenovány v oznámení o konání opakovaného veřejného projednání. Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí není předmětem projednání. **Nicméně po dohodě s novým určeným zastupitelem obce a s ohledem na potřebu nového opakovaného projednání bude k ploše V136 nově vložen koeficient zastavitelnosti pozemku a stanovena výšková hladina staveb.**

Ing. Hana Svobodová a Ing. Pavel Svoboda

Připomínka ze dne 5. 9. 2022

Naše námitka se týká návrhu ploch DS1 a T*6, kdy je na našich pozemcích p.č. 834, zahrada a p.č. 836, zahrada, vše katastrální území Želechovice nad Dřevnicí a obec Želechovice nad Dřevnicí vymezována nově stavba místní komunikace a kanalizace DS1 a T*6 a tyto jsou dále vymezovány jako veřejně prospěšné stavby.

Nesouhlasíme s tímto návrhem a požadujeme zrušení těchto ploch DS1 a T*6 na plochách našich pozemků p.č. 834 a 836, obě k.ú. Želechovice n.Dř.

Náš požadavek zakládáme na principech:

- Zákonné možnosti vyjádření nesouhlasu z titulu dotčeného vlastnictví k předloženému návrhu Změny č.1. Územního plánu obce, tak jak je uvedena ve Veřejné vyhlášce ze dne 25. 7. 2022; Nedotknutelnosti soukromého vlastnictví dle Listiny základních práv a svobod a vzniku újmy - uvedené pozemky jsme nabyli s vědomím, že je budeme užívat jako zahradu. Uvedený záměr nás jako vlastníky poškozuje v plném rozsahu našich vlastnických práv. Doloženy výpisy z katastru nemovitostí;
- Špatné vymezení veřejně prospěšných staveb a neprověření dalších možností vedení - obec nemá aktuální pasport MK a neprověřila řádně všechny souvislosti s péčí řádného hospodáře;
- Na sousedním pozemku p.č. 833, ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Želechovice nad Dřevnicí je dostatečný prostor pro umístění obou těchto staveb, jak komunikace, tak i stavby kanalizace;
- V uvedené lokalitě je dostatek místních komunikací a ploch pro vedení dopravy a kanalizace a obec nevyčerpala a neprověřila všechny možnosti a souvislosti pro jejich využití;
- V minulosti bylo právě z důvodu bezpečnosti dopravy na navazující komunikaci I. třídy I/49 přistoupeno ke zjednosměrnění této komunikace na pozemku p.č. 833, k.ú. Želechovice.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 1.

Připomínka se týká změny, která nebyla předmětem Změny č. 1 a tím ani opakovaného veřejného projednání. Námitky a připomínky bylo možné uplatit pouze k měněným částem a na tuto skutečnost bylo všichni řádně upozorněni.

Jedná se o nový podnět na změnu.

Vlastimil Červenka a Eva Červenková

Připomínka ze dne 7. 9. 2022

Podávám námitku k návrhu změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí z důvodu zmenšení zastavitelné plochy na parcelách č. 488/7 a 488/1 v důsledku vymezení plochy pro silniční dopravu, která je v ÚP

navržena. S tímto zásadně nesouhlasíme. Tato skutečnost znemožní stavbu na těchto parcelách a dojde ke znehodnocení využití pozemku.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č.1, které je předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítky a připomínky bylo možné uplatit pouze k měněným částem a na tuto skutečnost bylo všichni řádně upozorněni ve vyhláše, oznamující veřejné projednání. Připomínce není možné z těchto důvodů vyhovět.

Plemenářské služby a.s., Ing. Aleš Svoboda, předseda představenstva

Připomínka ze dne 7. 9. 2022

Tímto Vás žádáme, jako vlastník, mimo jiné staveb umístěných na pozemcích, které jsou uvedeny v územním plánu obce Želechovice nad Dřevnicí, plocha zastavitelná č. 21, podrobnější členění: plochy občanského vybavení – O, způsob využití plochy občanské vybavenosti - bez bližší specifikace ke schválení změny územního plánu, a to spočívající v provedení bližší specifikace hlavního způsobu využití výše uvedené plochy, a to o specifikaci plochy: Plochy občanského vybavení ke komerčním účelům z důvodů, že v předmětném stávajícím územním plánu je tato plocha zanesena jako plocha občanského vybavení bez bližší specifikace vybavení.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 1.

Připomínka se týká změny, která nebyla předmětem Změny č. 1 a tím ani opakovaného veřejného projednání. Námítky a připomínky bylo možné uplatit pouze k měněným částem a na tuto skutečnost bylo všichni řádně upozorněni.

Jedná se o nový podnět na změnu.

Miroslav Křen a Jaroslava Křenová

Připomínka ze dne 7. 9. 2022

Jsme vlastníci nemovitostí v Katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, které se nacházejí v projednávaném návrhu změny Územního plánu v lokalitě pod číslem 21, v návrhu označeném písmenem O – plocha občanského vybavení, a výměra 1,99 ha.

Jedná se o pozemky p.č. 190/20, p.č. 190/21 a stavbu na pozemku p.č. 187/3 v obci Želechovice nad Dřevnicí, katastrální území Želechovice nad Dřevnicí.

V současné době tyto naše nemovitosti slouží k výrobě a skladování a také do budoucna uvažujeme o stejném způsobu využití.

Z tohoto důvodu požadujeme v navrhovaném Územním plánu Želechovice nad Dřevnicí provést změnu a začlenit naše pozemky a budovu v lokalitě 21 pod písmeno V – plocha výrobní a skladovací. Stav navrhovaný v Územním plánu neodpovídá skutečnosti, předmětné území označené číslem 21 neslouží jako plocha občanského vybavení (písmeno O) a nikdy v minulosti tak nesloužilo.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 1.

Připomínka se týká změny, která nebyla předmětem Změny č. 1 a tím ani opakovaného veřejného projednání. Námítky a připomínky bylo možné uplatit pouze k měněným částem a na tuto skutečnost bylo všichni řádně upozorněni.

Jedná se o nový podnět na změnu.

AGAS GROUP s.r.o.

Připomínka ze dne 7. 9. 2022

Jako vlastníci pozemků dotčených řízením o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí vznášíme ve stanovené lhůtě námítku k navrhovanému stavu.

Naše společnost vlastní v předmětné lokalitě pozemek p.č. 190/22, stavbu na pozemku p.č. 187/4 a spolu vlastní pozemky p.č. 190/16 a p.č. 190/20, to vše v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí.

Tyto výše uvedené pozemky a stavba jsou v projednávaném návrhu umístěny v lokalitě, která má číslo funkční plochy 21 (území dotčené námitkou), popis návrhové plochy - plocha občanského vybavení a kód písmeno O.

Nesouhlasíme se zařazením těchto výše uvedených pozemků a stavby do lokality O – plocha občanského vybavení a žádáme převedení pod písmeno V- plocha výrobní a skladování.

Důvodem je to, že tyto výše uvedené pozemky a stavba jsou a historicky vždycky byly využívány jako plochy výrobní a skladovací.

Toto požadované začlenění pod písmeno V – plocha výroby a skladování je pro nás důležité i z hlediska rekonstrukcí, oprav a čerpání dotací při údržbě těchto nemovitostí.

Z výše uvedených důvodů tedy žádáme o převedení předmětné lokality (číslo funkční plochy 21) z plochy občanského vybavení (písmeno O) na plochu výroby a skladování (písmeno V), už vzhledem k situaci, že naši lokalitu, kde historicky probíhala výroba a skladování jste zařadili v projednávaném návrhu Územního plánu pod písmeno O – plocha občanského vybavení a například jinou lokalitu- číslo funkční plochy 136 (dříve L18), kde historicky byla vždy zeleň a lesní plochy, jste nyní nově zařadili pod písmeno V – plocha výroby a skladování.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka a to vzhledem ke skutečnosti, že se netýká navrhovaného řešení změny č. 1.

Připomínka se týká změny, která nebyla předmětem Změny č. 1 a tím ani opakovaného veřejného projednání. Námitky a připomínky bylo možné uplatit pouze k měněným částem a na tuto skutečnost bylo všichni řádně upozorněni.

Jedná se o nový podnět na změnu.

ÚČINNOST

Toto Opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu, ve spojení s ust. § 55c stavebního zákona, 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. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí vydané formou opatření obecné povahy nelze v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Ing. Ivo Thurner

starosta obce

.....
razítko obce

.....
PaedDr. Alena Gajdůšková

místostarostka obce

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí Opatření obecné povahy:

Příloha č. 1 — Změna č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí - textová část,

Příloha č. 2 — Změna č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí - grafická část,

Příloha č. 3 — Odůvodnění - Změna č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí - textová část,

Příloha G — Úplné změnové (srovnávací) znění textové části

Příloha č. 4 — Odůvodnění - Změna č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí - grafická část.